

عبد الرزاق السنهوري

الرئيسية

في شرح القانون المدني الجديد

المقود الواردة على الاستفاد بالشئ

الايجار والعاري

المجلد السادس

قسم اول

دار النهضة العربية

القاهرة



0030179



Bibliotheca Alexandrina









# الوسيط في شرح القانون الملحق

(٦)

العقود الواردة على الانقضاء بالشيء

## الإيجار والعارية

المجلد الأول

تأليف

عبد العزيز بن عبد الله بن عبد الله

دكتور في العلوم القانونية ودكتور في العلوم السياسية والاقتصادية  
ودبلوماسي من معهد القانون الدولي بجامعة باريس



عقد الإيجار



## مقدمة<sup>(\*)</sup>

### ١٥ - التعريف بالإيجار وخصائصه وتمييزه عن العقود الأخرى

١ - التعريف بالإيجار - نص قانوني : أوردت المادة ٥٥٨ من التقنين المدني تعريفاً لعقد الإيجار على الوجه الآتي : « الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم »<sup>(١)</sup>.

(٥) مراجع في عقد الإيجار : هيك ١٠ في البيع والإيجار باريس سنة ١٨٩٧ - جيوافني الإيجار الطبعة الثالثة - جزاءن - بودري وقال ١ الطبعة الثالثة باريس سنة ١٩٠٦ - أوبري وروو إسمان ٥ الطبعة السادسة باريس سنة ١٩٤٧ - بيدان ١١ الطبعة الثانية سنة ١٩٣٨ - بلانيول وريبير وچيفور وتك (ونقتصر في الإشارة إلى هذا المؤلف على الاسمين الأولين) ١٠ الطبعة الثانية باريس سنة ١٩٥٦ - دي پاچ ٤ الطبعة الثانية سنة ١٩٥١ - بلانيول وريبير وبولانجييه ٢ الطبعة الثالثة باريس سنة ١٩٤٩ - كولان وكابيتان ودي لاموراندنيير ٢ الطبعة العاشرة سنة ١٩٤٨ - چوسران ٢ الطبعة الثانية سنة ١٩٣٣ - أنسيكلويدى دالوز ٣ باريس سنة ١٩٥٣ .

مؤلفات في القانون المصري : عقد الإيجار للمؤلف سنة ١٩٢٩ ( شرح الإيجار في التقنين المدني القديم ) - سليمان مرقس : عقد الإيجار الطبعة الأولى سنة ١٩٥١ - الطبعة الثانية سنة ١٩٥٤ ( ونشير إلى هذا الكتاب باسم المؤلف فقط وفي الطبعة الثانية منه ) - موجز البيع والإيجار سنة ١٩٥٨ - قانون إيجار الأماكن الطبعة الثالثة سنة ١٩٥٩ - عبد الفتاح عبد الباقي سنة ١٩٥٢ - محمد كامل مرسى سنة ١٩٥٣ - محمد علي إمام سنة ١٩٥٣ - منصور مصطفى منصور سنة ١٩٥٦ - عبد المنعم البدرأوى سنة ١٩٥٦ - عبد المنعم فرج الصدة سنة ١٩٥٧ - عبد الحى حجازى سنة ١٩٥٨ - محمد ليب شنب الطبعة الثالثة سنة ١٩٦٢ - مذكرات على الآلة الكتابة : على الباردوى سنة ١٩٦٠ - جلال المدنى سنة ١٩٦١ . القانون المدنى العراق : عباس حسن الصراف سنة ١٩٥٦ .  
وفي إشارتنا إلى هذه المراجع المختلفة نحيل إلى الطباعات الميئة فيما تقدم .

( ١ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٥٤ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٥٨٦ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٥٨ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٦٩ - ص ٤٧٠ ) .

ويقابل هذا النص في التفتين المدني القديم المادة ٣٦٢ / ٤٤٥ (١) .  
 ويقابل في التفتينات المدنية العربية الأخرى : في التفتين المدني السوري م ٥٢٦ - وفي التفتين المدني الليبي م ٥٥٧ - وفي التفتين المدني العراقي م ٧٢٢ - وفي تفتين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٣٣ (٢) .

٢ - **فصائص عقد الإيجار** : ويخلص من هذا التعريف أن لعقد الإيجار خصائص نجمل أهمها فيما يأتي :

١ - عقد الإيجار عقد رضائي لا يشترط في انعقاده شكل معين ، وهو عقد ملزم للجانبين ، ومن عقود المعاوضة .

٢ - العناصر الثلاثة التي يقع عليها التراضي في عقد الإيجار هي : منفعة الشيء المؤجر ، والمدة ، والأجرة .

٣ - ولما كانت المدة في عقد الإيجار هي عنصر جوهري ، فإن عقد الإيجار عقد مؤقت ، وهو عقد زمني (contrat successif) .

(١) **التفتين المدني القديم م ٣٦٢ / ٤٤٥** : إجارة الأشياء عقد يلتزم به المؤجر انتفاع المستأجر بمنافع الشيء المؤجر ومراقبته مرة معينة بأجرة معينة . ( وسرى أن هذا التعريف يختلف من تعريف التفتين المدني الجديد في أنه يحمل التزام المؤجر بصطبع بصيغة سلبية ) .

(٢) **التفتينات المدنية العربية الأخرى :**

**التفتين المدني السوري م ٥٢٦ ( مطابق ) .**

**التفتين المدني الليبي م ٥٥٧ ( مطابق ) .**

**التفتين المدني العراقي م ٧٢٢** : الإيجار تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة .  
 وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور . ( ويلاحظ أن التفتين المدني العراقي بهذا التعريف بالبحر على نهج الفقه الإسلامي . ثم استدرك بعد ذلك ، وحول التزام المؤجر من التزام سلبى كما هو في الفقه الإسلامي إلى التزام إيجابى كما أصبح في التفتينات الحديثة : عباس حسن الصراف فقرة ٦٥٧ ) .

**تفتين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٣٣** : إيجار الأشياء عقد يلتزم به المرء أن يولى شخصاً آخر الانتفاع بشيء ثابت أو متقول أو بحق ط لمدة معينة مقابل بدل يلتزم هذا الشخص أدائه إليه - والإيجار على إطلاقه هو إيجار العقارات التي لا تنثر ثماراً طبيعية وإيجار المنقولات المادية أو الحقوق . أما الإيجار الزراعى فهو إيجار الأراضي الزراعية . ( وتعريف التفتين اللبناني يتفق مع تعريف التفتين المصرى ، ويضيف التمييز ما بين الإيجار المطلق والإيجار الزراعى ) .

٤ - وهناك ارتباط وثيق بين الأجرة والمدة . فالمدة هي مقياس الانتفاع بالشيء المؤجر ، والأجرة تقابل الانتفاع . وسرى أن لهذا المبدأ تطبيقات عملية هامة .

٥ - وعقد الإيجار لا ينشئ إلا التزامات شخصية ، في جانب كل من المؤجر والمستأجر ، فهو عقد ملزم للجانبين كما سبق القول . ولا يرتب الإيجار للمستأجر حقاً عينياً في الشيء المؤجر .

٦ - ولما كان عقد الإيجار لا ينشئ إلا التزامات شخصية ، فهو من عقود الإدارة لا من عقود التصرف . والإيجار أهم عقود الإدارة ، كما أن البيع أهم عقود التصرف .

٧ - ينشئ عقد الإيجار التزامات إيجابية في جانب المؤجر ، ولا يقتصر على إنشاء التزامات سلبية . وكان عقد الإيجار في التقنين المدني القديم ينشئ التزامات يصطبغ الكثير منها بالصيغة السلبية . فقد كان هذا التقنين ( م ٣٦٢ / ٤٤٥ ) يقرر في تعريفه للإيجار أن المؤجر يلتزم بترك المستأجر ينتفع (laisser jouir l'autre partie) بالشيء المؤجر ومراقبته ، فالعمل الذي كان المؤجر يقوم به حسب هذا التعريف هو عمل سلبي . وقد ترتب على ذلك أن اصطبغت التزامات المؤجر في التقنين السالف الذكر بالصيغة السلبية ، فالمؤجر يسلم العين باحالة انثى تكون عليها ، ولا يكلف بعمل أى مرة كانت ، ولم يكن هناك نص على ضمان المؤجر للعيوب الخفية<sup>(١)</sup> . ولكن التقنين المدني الجديد جعل التزام المؤجر إيجابياً جرياً على نهج التشريعات الغربية ، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ،

---

(١) ويفلب أن يكون التقنين المدني القديم قد تأثر في ذلك بالفقه الإسلامي ، فعريف عقد الإيجار في هذا الفقه أنه تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرح وفطر العقلاء بهوض يصلح أجرة ( م ٥٧٧ مرشد الحيوان ) ، فالمؤجر لا يلتزم بجعل المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ، بل هو يلتزم بتمليك المنفعة للمستأجر وتركه ينتفع بالعين - على أننا نسرى أن القول بسلبية التزام المؤجر إنما هو تجاوز في التعبير ، ويراد به أن هذا الالتزام شيق للتعلق في مدهاء ( انظر ما يلي فقرة ١٩ في الهامش ) .

ولا يقتصر على مجرد تركه ينتفع بهذه العين ، ويسلم العين في حالة تصلح معها للانتفاع بها ، ويلتزم بإجراء المرات الضرورية ، وهناك نص صريح يلزمه بضممان الغيوب الخفية<sup>(١)</sup> . وسنرى تفصيل ذلك فيما يلي عند الكلام في التزامات المؤجر .

٣ — تمييز عقد الإيجار عن العقود الأخرى : وخصائص الإيجار المتقدمة الذكر نجعله يتميز عن سائر العقود . فكونه يقع على منفعة الشيء المؤجر لا على ملكيته يميزه عن البيع ، إذ البيع يقع على الملكية لا على المنفعة . وكون المنفعة في الإيجار لقاء أجر معلوم يميزه عن العارية ، فالعارية من عقود التبرع لا يدفع المستعير فيها أجراً . وكون المستأجر يرد نفس العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار يميز الإيجار عن القرض ، فالقرض لا يرد نفس الشيء بل يرد مثله . وكون الإيجار يرد على شيء لا على عمل يميزه عن كل من المقاولة وعقد العمل والوكالة ، فهذه العقود الثلاثة الأخيرة تقع على العمل . وكون المستأجر ينتفع بالشيء يميز الإيجار عن الوديعة ، إذ المودع عنده لا ينتفع بالشيء بل يحافظ عليه .

ومع ذلك قد يلتبس عقد الإيجار بهذه العقود ذاتها ، أو بعقود أخرى ، فيلحق تمييزه عنها . ونضرب لذلك أمثلة شتى .

٤ — التباس الإيجار بالبيع (إماتة) : تلتمنا في عقد البيع<sup>(٢)</sup> أن التمييز يندق بين البيع والإيجار إذا وقع العقد ، لا على الشيء ذاته ، بل على ثمراته ومنتجاته . وذكرنا أن الأصل في العقد إذا وقع على ثمرات الأرض أن يكون إيجاراً إذ يقع على منفعة الأرض المتجددة التي لا تنفذ ، وإذا

(١) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في صدد تعريف الإيجار ما يأتي : « مزية هذا التعريف أنه يبين من مبدأ الأمر أن التزام المؤجر لإيجار لا سلمي ، فهو ملزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع ، لا بأن يقتصر على تركه ينتفع بالعين المؤجرة » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٧٠ ) .

(٢) الوسيط ٤ فقرة ١١ ص ٢٧ - ص ٢٨ .



وقع على المنتجات يكون بيعاً إذ يقع على هذه المنتجات ذاتها لا على منفعة متجددة . ومع ذلك قد يبيع صاحب الأرض المحصول الناتج منها وهو لا يزال في الأرض ، فيكون العقد بيعاً لهذا المحصول لا لإيجاراً للأرض . فالعبرة بنية المتعاقدين هل أرادا بيعاً أو إيجاراً ، فقد يؤثر صاحب المنجم أو المحجر منجمه أو محجره ليستغله المستأجر في مقابل أجره دورية فيكون العقد إيجاراً لا بيعاً .

وقلنا أيضاً إن التمييز يندق بين البيع والإيجار فيما يسمى بالإيجار السائر للبيع (location-vente) ، وقد عالجت هذه المسألة تفصيلاً في عقد البيع<sup>(١)</sup> .

٥ - التباس الإيجار بالعارية : قل أن يقع التباس بين العقدين ، فالعارية تكون حتماً بغير عوض بينما الإيجار هو دائماً من عقود المعاوضة ، ولكن يساق عادة في هذا الصدد مثلاًن يقال فيها إن اللبس حاصل :

(١) الوسيط ٤ فقرة ٩٣ - وقد ذكرنا (الوسيط ٤ فقرة ٩٣ ص ١٧٩ هامش ١) أن محكمة النقض ذهبت في عهد التفتين المدني القديم إلى أن تكيف العقد هل هو بيع أو إيجار يتبع فيه قصد المتعاقدين (نقض جنائي ٢١ مايو سنة ١٩٣٤ المجموعة الرسمية ٣٥ رقم ٢٠٦) . ونضيف هنا أنها قضت ، تطبيقاً لذلك ، بأنه متى كان الواقع في الدعوى هو أن الطامن الأول أجر إلى الطامنين الثاني والثالث السيارة التي صنعت مورث الطمون عليهم بمقتضى عقد اشترط فيه انتقال ملكية العين الموجبة إلى المستأجرين بعد دفع كل الأقساط (عقد إيجارة البيع) - وكان الحكم المطعون فيه إذ حل ذلك الطامن المسئولة عن الحادث بالتضامن مع الطامنين الثاني والثالث ، قد أُلهم قضاءه على ما استخلصته المحكمة استخلاصاً سائفاً من نصوص العقد من أنه مازال وقت الحادث مالكة للسيارة ، وله بمقتضى العقد حق الإشراف والرقابة على من كان يقومها إذ ذلك وتسبب بظنه في وقوعه ، كان هذا الذي أورده الحكم كافياً لحله ومؤدياً إلى ما انتهى إليه ، ومن ثم يكون انتهى عليه التصور على غير أساس (نقض مدني ٢٤ مايو سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ١٣٧ ص ٨٥٧ - ٢٤ مايو سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ١٣٨ ص ٨٦٣) .

وقلنا (الوسيط ٤ فقرة ٩٣ ص ١٧٩ هامش ١) أن التفتين المدني الجديد سمح الخلاف في هذه المسألة بنص صريح إذ قضى في المادة ٤٣٠ منه بأن البيع بالتسيط يعتبر بيعاً ولو سمي المتعاقدان البيع إيجاراً ، فالإيجار السائر للبيع يكون بيعاً لا إيجاراً . وانظر في تكيف العقد ما بين المستهلك وبين ملتزم المرافق العامة كالمياه والتور والغاز والكهرباء وهل هو بيع أو إيجار أو عقولة ما على فقرة ٧ .

المثل الأول : إذا باع شخص لآخر أرضاً ، واستبقى لنفسه فيها حق الصيد مثلاً ، فهل يثبت له هذا الحق بناء على عقد عارية دون مقابل ، أو هو ثابت له بناء على عقد إيجار بمقابل ؟ لاشك في أن استبقاء البائع لنفسه حق الصيد قد اعتبر عند تقدير الثمن ، وقد راعى البائع في تقديره المبلغ الذى يتقاضاه ثمناً للأرض أنه يتمتع بحق الصيد فيها ، فأنقص من هذا المبلغ ما يقابل هذا الحق . ويكون ثبوت حق الصيد للبائع إنما هو بمقابل ، فالعقد لإيجار لا عارية . ولو باع شخص داراً على أن يبقى ساكناً فيها مدة سنة بعد البيع ، فلا بد أن يكون سكنى البائع الدار سنة قد روعى في تقدير الثمن ، فأنقص منه بمقدار ما يقابل السكنى . فلا يكون شرط بقاء البائع ساكناً الدار سنة عقد عارية ، بل هو عقد لإيجار ، فتقع على المشتري نفقات الصيانة ، ويلتزم البائع بأن يبذل في المحافظة على الدار عناية الرجل المعتاد . ولو كان العقد عارية ، لوقعت على البائع نفقات الصيانة ، ولالتزم في المحافظة على الدار بالعناية التى ييلها في المحافظة على ماله دون أن ينزل في ذلك عن عناية الرجل المعتاد<sup>(١)</sup> .

المثل الثانى : كثيراً ما يقع أن الأجير أو الموظف يكون له أن يتقاضى ، هذا أجره أو مرتبه ، مسكناً لا يدفع فيه أجره : فهل هو مستعير لهذا المسكن ، أو هو مستأجر له ؟ لا شك في أن المسكن ، كما هو الأمر في الحالة المتقدمة ، جزء من الأجر أو المرتب ، فالعقد هنا لإيجار أيضاً لا عارية<sup>(٢)</sup> .

(١) سليمان مرقس فقرة ٢٣ - على أن تكيف شرط سكنى الدار بأنه عقد لإيجار قد يؤدى إلى نتائج غير مقصودة ، فيمتد عقد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء السنة طبقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن . والأول أن يقال إن حق سكنى الدار جزء من ثمنها ، ويكون الثمن في هذه الحالة مكوناً من عنصرين ، العنصر الغالب وهو المبلغ المسمى من التقود ، وعنصر آخر ثانوى هو حق سكنى الدار لمدة سنة . ومن ثم يكون العقد في مجموعه ييماً لا لإيجار فيه ، فلا يسرى عليه قانون إيجار الأماكن .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٣ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٤٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٩ ص ٣٢ - عبد الحى حجازى فقرة ٢٨ - محمد لبيب شنب فقرة ٢٠ - وانظر الإيجار المؤلف فقرة ١٩ - بودى وقال في الشركة والعمارية والوديعة فقرة ١١٦ - بودى وقال في الإيجار ، فقرته ١٦٣ : ويذهب في الحالة التى نحن بصدها ، لا إلى تجزئة العقد إلى عقد حمل وإيجار أشياء ، بل يعتبر أن العقد في مجموعه عقد عمل على أساس أن المسكن جزء من أجره

ويقع أن بعض الأثرياء يتبرعون بإمكانة لأغراض خيرية ، لاستعمالها مدارس أو مستشفيات أو نحو ذلك ، ويحررون عقوداً يذكرون فيها أنهم يؤجرون هذه الأمكنة لمدة طويلة ، وأنهم تنازلوا عن الأجرة أو أنهم قبضوها . فالعقد هنا هو عقد عارية مستترة باسم الإيجار ، كالحبة المستترة باسم البيع تتبع فيه أحكام العارية<sup>(١)</sup> . ويحدث كذلك أن الحكومة تؤجر للمنشآت والمؤسسات أراضي بأجرة رمزية ، فهذا العقد هو في حقيقته عارية وإن سمي إيجاراً .

٦ - التباس الإيجار بالقرصم : وقد يلتبس الإيجار بالقرصم في حالة ما إذا أجر شخص لآخر أرضاً زراعية ، بما فيها من أشياء تستهلك بالاستعمال كسماد وبذرة على أن يستهلكها المستأجر ويرد مثلها عند انتهاء الإيجار . كذلك قد يؤجر صاحب مصنع مصنع بما فيه من آلات لازمة لإدارته على أن يعوض المستأجر ما يلى منها بالاستعمال ، وقد يشمل المصنع أيضاً بعض المواد الخام يتعهد المستأجر برد مثلها . فهل يعتبر العقد فيما يتعلق بالأشياء التي تستهلك بالاستعمال عقد إيجار أو عقد قرصم ؟ يجب التفريق في هذه الفروض بين ما إذا كانت الأشياء المستهلكة الملحقة بالعقار تعتبر عقاراً بالتخصيص كآلات المصنع فيشملها حتماً عقد الإيجار الواقع على العقار الأصلي ، وما إذا كانت هذه الأشياء لا تعتبر عقاراً بالتخصيص ، كالسماد والبذرة بالنسبة إلى الأرض الزراعية والمواد الخام بالنسبة إلى المصنع ، فإذا كانت قد تركت للمستأجر على أنها من توابع العقار المؤجر شملها عقد الإيجار ، وإلا فلا يشملها ويعتبر

---

= العامل ، ومن ثم لا يكون هناك إيجار يسرى في شأنه قانون إيجار الساكن ، وهذا هو الرأي الذي تفصل الأخذ به ( انظر في هذا المعنى أوبري ورو وإسمان هـ - فقرة ٣٦٢ ص ١٩٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨ ص ٣٣ هامش ١ - محمد كامل مرسى فقرة ١٥ - وانظر ما يلى فقرة ٥٧٤ ) .

( ١ ) الإيجار للمؤلف فقرة ١٩ ص ٣٢ هامش ٣ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨ - محمد علي إمام فقرة ١١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٤٣ ص ٣٣٢ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٩ ص ٣٢ .

العقد فيما يتعلق بها عقد قرض فتنقل ملكيتها إلى المستأجر وإذا أفلس لا يستطيع الموثر أن يستردها بل يتقاسم ثمنها مع سائر الدائنين قسمة غرماء . ومن الفقهاء من يذهب إلى وجوب التفريق بين ما إذا كانت الأشياء المستهلكة ضرورية لتسيير المصنع كالألات والقمح فيأحق هذا بالعقار ويكون مؤجراً مثله ، وما إذا كانت غير ضرورية كالمواد الخام فلا تعتبر من توابع العقار ويأخذها المستأجر بعقد قرض لا بعقد إيجار<sup>(١)</sup> .

٧ - التباس الإيجار بالمقاول : قد يلتبس الإيجار بالمقاول في عقد شائع هو عقد المستهلك مع ملتزم المرافق العامة . فالعقد الذي يبرمه المستهلك مع شركة المياه هل يعتبر عقد مقاول واقفاً على ما تقوم به الشركة من عمل في توصيل المياه للمستهلك ، أو هو عقد إيجار لمعدات الشركة التي تقوم بتوصيل المياه<sup>(٢)</sup> ؟ وسواء اعتبر العقد مقاول أو إيجاراً ، ففي الحالتين يكون عقداً

(١) ديفرجهيه ٣ فقرة ٨١ - لوران ٢٥ فقرة ٦٢ - بودرى وقال ١ فقرة ٩٦٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٤٤ ص ٦٦ هامش ٢ - وانظر في كل ما تقدم الإيجار المؤلف فقرة ٢٠ . وقد ينقضي الإيجار قرشاً يربا فاحش ، كما إذا أجير شخص ميلاً بأجر جنس ، والفرق بين هذا الأجر والأجر الحقيقي هو الربا الفاحش ( استئناف مخطوط ١١ فبراير سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ١١٦ ) .

(٢) وقد ذهبت محكمة النقض الفرنسية ( ٣١ يولييه سنة ١٨٨٣ دالوز ٨٤ - ١ - ٢٤٥ ) إلى أن هذا العقد هو عقد بيع للمياه . ولا يترض على ذلك بأن الماء مال متاح للجميع ، فإن الماء الذي تورده الشركة للمستهلك قد امتلكته بالحيازة ، إذ جمعت في خزاناتها ، وقطرته بما احتاجها من الآلات والمعدات الأخرى . وهي تبيعه بمد ذلك للمستهلكين بشن بقدر مجازفة ، أو يحدد بسعر معين بحسب كمية المياه التي تستهلك ، وفي هذه الحالة الأخيرة يكون الاشتراك بالعمادة كما هو معروف . وإذا كان العقد بيعاً ، وكانت مصروفات تسليم البيع على البائع لا على المشتري ، ومن هذه المصروفات ما يدفع في تقدير الشيء المبيع بمد أو وزن أو كيل أو مقاس ، وجب القول بأن أجرة العمادة تكون على البائع ، أي على شركة المياه ، ولكن شركات المياه جرت على أن تشتترط في عقودها مع العملاء أن تكون أجرة العمادة عليهم . أما العقود المتعلقة بالتليفون وما إليه فقد تختلف عما تقدم ، وذلك لأنه لا يمكن في هذه العقود أن نجد شيئاً مادياً يستهلكه العميل - كما يستهلك الماء والنور والغاز - حتى نقول إنه اشتراه . ولذلك يلحق القضاة والفقهاء في قرنتنا إلى أن هذه العقود ليست عقود بيع ، بل هي عقود إيجار لألات ومعدات التليفون ( باريس الاستئنافية ٢١ أبريل سنة ١٨٨٧ سيرييه ٨٩ - ٢ - ٥١ - بودرى وقال ١ فقرة ٢٨ - هيك ١٠ فقرة ٣٣٤ ) . ويمكن القول بأن العقد مركب ، يصح =

مدنياً من عقود الإذعان يخضع للقواعد المدنية ، ويخضع بالأخص للعقد الإداري القائم بين جهة الإدارة وملتزم المرفق . ويبدو أن هذا هو مذهب التقنين المدني الجديد ، فقد اعتبر هذا التقنين العقد مقاوله ( لا إيجاراً ) يهيمن عليه العقد الإداري الذي تم بين جهة الإدارة المختصة وبين الفرد أو الشركة التي عهد إليها باستغلال المرفق . فنصت المادة ٩٠٦ من المشروع التمهيدى - وهى التى أصبحت بعد تعديلها المادة ٦٦٨ من التقنين المدني - على أن :

١ - التزام المرافق العامة عقد إدارى ، الغرض منه إدارة مرفق عام فى صفة اقتصادية ، ويكون هذا العقد بين جهة الإدارة المختصة بتنظيم هذه المرافق وبين الفرد أو الشركة التي يعهد إليها باستغلال المرفق عدة من السنين .

٢ - ويكون هذا العقد الإداري هو المهيمن على ما يبرمه المفاوض مع علامته من عقود . فيوجب على الملتزم أن يؤدى الخدمات التي يتكون منها هذا المرفق إلى العملاء الحاليين ومن يستجد منهم ، لقاء ما يدفعونه من جعل تحدده قائمة الأسعار التي تقرها جهة الإدارة . وهذا هو الرأى الذى يميل إلى الأخذ به رجال الفقه المدني ، أما رجال الفقه الإداري فينكرون على مركز المستهلك من ملتزم المرفق العام أن تكون له صفة تعاقدية ، ويذهبون إلى أن هذا المركز هو مركز قانوني منظم (situation réglementaire)<sup>(١)</sup> .

---

= بين الإيجار ويقع على المعدات والآلات ، والمقابلة وتقع على عمل مصلحة التليفون ، تطبيق أحكام المقدين . وقد قضت محكمة ملوئ بأن العقد الذى يتم بين مصلحة التليفون والعميل هو عقد إيجار يجمع بين استئجار المعدات ومجهود رجال المصلحة ، وهو بهذا خاضع لنظام التقادم الخمسى تنسقط المطالبة بقيمة الاشتراك إذا مضى على استحقاقه خمس سنوات ( ملوئ ١٧ مايو سنة ١٩٤١ المجموعة الرسمية ٤٢ رقم ٢٧١ ص ٥٢٣ - انظر أيضاً مصر الكلية الوطنية ٣ أكتوبر سنة ١٩٢٧ المأماة ٨ رقم ٣٦١ ص ٢٦٠ ) . وانظر فى أن العقد عقد مقاوله بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٤١٨ - وانظر فى المسألة الإيجار المؤلف فقرة ١٧ - سليمان مرقس فقرة ٥ وقرة ٢٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٤١ .

(١) انظر فى هذه المسألة توفيق شحاته رسالة (بالفرنسية) فى التزام المرافق العامة القاهرة سنة ١٩٤١ ص ٢٤٣ - ص ٢٥١ - أما العقد ما بين جهة الإدارة وملتزم المرفق العام فهو عقد إدارى لا عقد مدنى كما سبق القول . وهناك رأى قديم ينبغى إلى أن هذا العقد هو عقد إيجار يقع على حق منوى هو حق الاستغلال الممنوح لملتزم المرفق العام (بوردي وقال ٢ قسم =

وسنعود إلى هذه المسألة تفصيلاً عند الكلام في عقد المقاولة في الجزء السابع من الوسيط . وما ذكرناه عن المياه يسرى على سائر المرافق العامة من نور وغاز وتلفون وراديو وتلفزيون ونقل وما إلى ذلك .

وإذا حجز شخص محلاً في أحد الملاعب ، فهل يعتبر العقد بينه وبين صاحب الملعب إيجاراً فيكون مستأجراً للمحل الذي يحجزه ، أو هو عقد مقاولة يقع على ما يقوم به الملعب من وسائل التسلية للجمهور ؟ الظاهر أنه عقد مقاولة لأن العنصر الأساسي الذي وقع عليه التعاقد هو ما يقوم به الملعب من عمل<sup>(١)</sup> .

والاتفاق مع إحدى الصحف على استئجار محل فيها للإعلان نظير مقابل معين ليس عقد مقاولة ، بل هو عقد إيجار<sup>(٢)</sup> . وإذا اتفق شخص مع مالك البناء على نشر إعلانات على حوائط البناء أو فوق سطحه ، فإن التزام مالك البناء بالقيام بالأعمال اللازمة لإجراء الإعلان فالعقد مقاولة ، وإن اقتصر على تمكين الشخص من إجراء الإعلان فالعقد إيجار<sup>(٣)</sup> .

= ثان فقرة ٤١٢٣ - نقض فرنسي ١٣ فبراير سنة ١٩٠١ سريه ١٩٠٣-١-١٢٤ : احتكار مذبح عام - وغالفت محكمة النقض الفرنسية في حكم آخر لما هذا المبدأ وقضت في ١١ ديسمبر سنة ١٨٩٣ سريه ٩٥-١-٢٤٦ بأن منح شخص حق احتكار وإدخال وشحن وبيع وصناعة الأفيون في جهة معينة لمدة معينة تلقاء جعل معين هو عقد مقاولة لا عقد إيجار ، وكان هذا الحكم موضعاً للنقد الشديد : بودرى وقال ٢ قسم ثان فقرة ٤١٢٣ هامش ٢ - تطبيق قال على الحكم المذكور في سريه ٩٥-١-٢٤٦- وانظر الإيجار مؤلف فقرة ٢٥ ص ٤٢) .

(١) بودرى وقال ٢ قسم ثان فقرة ٤١٢٩ ، ومن رأيها أن العقد مقاولة وليس فيه شيء من الإيجار ، كن يحجز محلاً في قطار السكة الحديدية . سليمان مرقس فقرة ٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٤١ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٠ - وهناك رأي يذهب إلى أن العقد مقاولة فيما يتعلق بعمل الملعب ، وإيجار فيما يتعلق بالمحل المحجوز ، فيكون الملعب ضامناً للميؤب التي قد توجد بهذا المحل كأن يكون في وضع لا يتسكن معه الشخص من مساعدة المسرح (هيك ١٠ فقرة ٢٧٤) - وتذهب بعض الأحكام إلى أن الاتفاق عقد غير مسمى تسرى عليه المبادئ العامة وكذلك قواعد الإيجار (السين ٢٣ يناير سنة ١٩٠١ داقوز ١٩٠١-٢-٣٩١) - وانظر الإيجار المؤلف فقرة ٢٥ ص ٤٤ .

(٢) بودرى وقال في العقود الاحتمالية والوكالة فقرة ٣٧٦ .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ٣٣ - سليمان مرقس فقرة ٢٦ - وانظر في إيجار مطحن والقبالة بقصد المقاولة : نقض مدني ٢٤ يناير سنة ١٩٥٧ مجموعة أحكام النقض ٨ رقم ١١ ص ٩٨ .

٨ - التباس الإيجار بفقر العمل : إذا تعاقدت شركة مركبات مع سائق على أن تعطيه مركبة يستغلها للنقل ، على أن يعطى للشركة نجماً معيناً ويأخذ باقي الأرباح لنفسه ، فهل يعتبر هذا الاتفاق عقد عمل ويكون السائق عاملاً لدى الشركة ، أو عقد إيجار ويكون السائق مستأجراً للمركبة ؟ يذهب القضاء الفرنسي إلى أن الاتفاق عقد عمل ، لأن صلة السائق بالشركة هي صلة التابع بالتبوع ، وأجر السائق هو الفرق بين إيراد المركبة وما يدفعه السائق للشركة فهو أجر متغير وهذا جائز في عقد العمل . ويترتب على أن الاتفاق عقد عمل أن القانون الخاص بمسئولية رب العمل عن إصابات العمل يسرى في هذه الحالة ، فإذا أصيب السائق في أثناء عمله كان له الرجوع بتعويض على الشركة دون حاجة إلى إثبات تقصير في جانبها<sup>(١)</sup> .

وإذا استأجر شخص مركبة بسائقها من صاحب مركبات لنقل أمتعته ، فهل يعتبر العقد واقعاً على عملية النقل أو على الانتفاع بالمركبة ؟ الظاهر أن العبارة بعملية النقل إذا كان السائق لا يزال في خدمة صاحب المركبات يتقاضى منه أجره فيكون العقد عقد مقاوله للنقل ، ويترتب على ذلك أنه إذا أصاب المركبة عطب في أثناء النقل لم يطالب مالكيها من تعاقد معه بتعويض عن ذلك إلا إذا أثبت أن التلف كان بفعل هذا الأخير . أما إذا بقيت المركبة والسائق عند المستأجر فترة من الزمن ، وأصبح السائق تابعاً له يأخذ منه أجره ، فالأصح عقد عمل مع السائق وعقد إيجار بالنسبة إلى المركبة<sup>(٢)</sup> .

(١) نقض فرنسي ٢٣ يونيو سنة ١٩٠٣ دالوز ١٩٠٤ - ١ - ١٢٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٧ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ٢١ - قارن محمد علي إمام فقرة ١٤ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٤٢ - فإذا لم تكن صلة السائق بالشركة هي صلة التابع بالتبوع ، ولا يطلق منها أوامراً وتعليمات ، فالأصح إيجار للمركبة (نقض فرنسي ٩ ديسمبر سنة ١٩٣١ جازيت دي پاليه ١٩٣٢ - ١ - ١٧٩ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٣ ص ١٩٠ - كولان وكايتان ودي لاموراندنيير ٢ فقرة ١٠٠٠) .

(٢) بودري وقال ٢ فقرة ٣٤٣٢ - بلانويول وريير ١٠ فقرة ٤١٨ ص ٥٣٦ - كولان وكايتان ودي لاموراندنيير ٢ فقرة ١٠٠٠ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٤١ - قارن نقض فرنسي ٢٩ مارس سنة ١٩٢٢ سيريه ١٩٢٣ - ١ - ١٩٦

وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا استأجر شخص عربية من مالكها مشاهرة ليؤدي بها عمله ، أصبح السائق يأتزم بأمر المستأجر وأصبح لهذا الأخير حق الرقابة عليه ، فإذا وقع حادث بخطأ السائق أثناء تأدية عمله كان المستأجر مسئولاً عن ذلك ولا رجوع له على مالك العربية (١) .

٩ — النبأى بموجب بالوكالة : يختلف الإيجار عن الوكالة بأن المستأجر لا يمثل المؤجر بخلاف الوكيل فإنه يعمل باسم الموكل ويمثله ، وعمل الوكالة تصرف قانوني أما الإيجار فحله عمل مادي ، وتنتهي الوكالة بموت الوكيل أو بموت الموكل ولا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر إلا في حالات استثنائية ، ويجوز الرجوع في الوكالة ولا يجوز الرجوع في الإيجار ، ويجوز في الوكالة أن يعدل القاضي الأجر المتفق عليه أما في الإيجار فلا يجوز ذلك إلا في حالات استثنائية . ويشترك الوكيل والمستأجر في أنه إذا تصرف أى منهما في الشيء الذى تحت يده بدون إذن المالك اعتبر مبدداً .

وقل أن يقع ليس بين الوكالة والإيجار ، إلا أن ذلك جائز الوقوع كما في الفرض الآتي . يتفق شخص مع آخر على أن يؤجر له جملة واحدة أعياناً يملكها الأول ، على أن يؤجرها المستأجر من باطنه واحدة واحدة ويتقاسم الأجرة مع المؤجر بنسبة معينة أو يأخذ لنفسه مبلغاً معيناً يخصه من الأجرة التي يتقاضاها من المستأجرين من الباطن والباقي يعطيه للمؤجر . مثل هذا العقد ليس في الحقيقة عقد إيجار ، بل هو عقد وكالة مأجورة ، الوكيل فيها هو من تسمى بالمستأجر الأصلي ، والموكل من تسمى بالمؤجر . وحقيقة اتفاقهما أن الثاني وكل الأول في تصرف قانوني وهو إيجار الأعيان المملوكة لهذا الأخير وقبض الأجرة من المستأجرين وتسليمها للموكل ، وذلك في مقابل أجر قد يكون مبلغاً معيناً أو نسبة معينة

(١) استئناف مختلط ١٨ نوفمبر سنة ١٩٢٦ جازيت ٣٩ ص ٢١ - المأماة ٨ رقم



من مقدار الأجرة التي يدفعها من يقسمون بالمستأجرين من الباطن وهم في الواقع مستأجرون أصليون<sup>(١)</sup> . ويترتب على أن العقد وكالة لا إيجار أن علاقة المؤجر بالمستأجر تقوم مباشرة بين المؤكل والمستأجرين من الوكيل ، وأنه يجوز رجوع كل من المؤكل والوكيل عن الوكالة ، وأن الوكالة تنتهي بموت أحد المتعاقدين<sup>(٢)</sup> .

١٠ - التباس الإيجار بالوديعة : يختلف الإيجار عن الوديعة في أن المستأجر ينضع بالعين المؤجرة والمودع عنده لا ينضع بالعين المودعة فلا يدفع أجراً بل من الجائز أن المودع هو الذي يدفع الأجر ، كما أن مسؤولية المودع عنده أخف من مسؤولية المستأجر ، ويلتزم المودع عنده برد العين إلى المودع بمجرد طلبه ولو لم ينقض الأجل أما المستأجر فلا يرد العين إلا بعد انقضاء مدة الإيجار . ويشترك المودع عنده والمستأجر في أنه إذا تصرف أي منهما في العين بدون إذن المالك اعتبر مبدأ .

(١) بودي وقال ١ فقرة ٤٠ - عيد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٩ - محمد إمام فقرة ١٣ - وقارن محمد كامل مرسى فقرة ١٩ ( ويذهب إلى أن اشتراط حصول المالك على المقابل أوجبر العقار أولم يؤجر بحمل العقد إيجاراً ، أما اشتراط ألا يحصل المالك على المقابل إلا إذا أوجبر العقار بعد موافقة المالك على مقدار الأجرة فيجعل العقد وكالة ) - وقارن أيضاً منصور مصطفى منصور فقرة ١٤٠ ( ويذهب إلى أن اشتراط حصول المالك على مبلغ معين يجعل العقد إيجاراً ، أما اشتراط حصول كل من المالك والمتعاقد بمعدل نسبة معينة من الأجرة فيجعل العقد وكالة - انظر أيضاً في هذا المعنى عبد الحى حيازي فقرة ٤٣ ) .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأن الاتفاق الموصوف بأنه عقد إيجار دون أجرة محددة ، والذي ينحول للمستأجر أن يؤجر من الباطن بشرط أن يوافق المؤجر على الأجرة التي يدفعها المستأجرون من الباطن وبشرط أن يتقاسم هذه الأجرة كل من المؤجر والمستأجر الأصل ، لا يكون إلا عقد وكالة عامة بالإدارة مستترة تحت اسم عقد إيجار وينتهي هذا العقد بموت المستأجر الأصل للظاهر لأنه لم يقع عليه الاختيار للإدارة إلا نظراً لما توافر عليه من صفات الاجتهاد والكفاية الشخصية ( استئناف مخطط ٦ يونيه سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ٣١٨ ) . وقضت أيضاً بأن الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على إيجار العقار دون أجرة محددة ، وبفرض الإيجار من الباطن مع تقاسم طرفي العقد للأجرة وبعد موافقة المالك على هذه الأجرة ، إنما هو في الواقع عقد وكالة أكثر منه عقد إيجار ، وعلى ذلك يفسخ بموت الوكيل ( استئناف مخطط ٣ أبريل سنة ١٩٠٧ م ١٩ ص ٢٠٠ ) - انظر في هذه المسألة الإيجار المؤلف فقرة ٢٤ .

وقد يقع لبس بين العقدين في الأحوال الآتية :

١ - يتعاقد شخص مع أحد المصارف على أن ينحصر له خزانة في مصرف يضع فيها ما يخشى عليه الضياع من الأشياء الثمينة (location des coffres-forts). فهل يعتبر هذا العقد إيجاراً للخزانة ، أو وديعة لدى المصرف للأشياء التي توضع في الخزانة ؟ لا عبرة بالأجر الذي يدفع للمصرف ، فهو قد يكون أجرة للخزانة إذا اعتبرنا العقد إيجاراً ، وقد يكون أجراً للمودع عنده إذا اعتبرنا العقد وديعة ، فوجود الأجر لا يرجع كفة على الأخرى .

وقد كان الرأي الراجح في الفقه والقضاء في فرنسا وفي مصر<sup>(١)</sup> أن العقد إيجار لا وديعة ، لأن المصرف لا يتسلم الأشياء التي يريد المستأجر إيداعها في الخزانة ، ولا يتعهد بردها ، بل يعطى المستأجر مفتاح الخزانة وهو يضع ما يريد فيها . وإذا قيل إن المصرف ملتزم بالمحافظة على الخزانة فهذا التزام يصح اشتراطه على المؤجر في عقد الإيجار ، وإذا قيل إن المصرف يكون عنده عادة أحد المفتاحين اللذين لا يمكن فتح الخزانة بدونهما فإن هذا متفرع عن التزام المصرف بالمحافظة على الخزانة . ويترتب على الأخذ بهذا الرأي التيجتان الآتيتان : ( ١ ) إذا أراد دائن المستأجر أن يوقعوا حجزاً على الأشياء الموجودة بالخزانة ، فإن عليهم أن يوقعوا حجزاً تنفيذياً لاحقاً تحفظياً على مال المدين لدى الغير ، لأن هذه الأشياء تعتبر في حيازة

---

(١) بودرى وقال ١ فقرة ٤٠ مكررة - ديموج في مجلة لقانون المدف الفصلية سنة ١٩٠٣ ص ٣٨١ - فاليري في تعليقه على الحكم المنشور في دالوز ١٩٠٢ - ٢ - ٢٥ - قال في تعليقه على الحكم المنشور في سبريه ١٩٠٥ - ٢ - ٥٩ - بلانيول وريبير ١٠ الطبعة الأولى فقرة ٧٣٣ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٣ - سليمان مرقس فقرة ٢٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٦ - محمد علي إمام فقرة ١٢ - محمد كامل مرسي فقرة ١٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٣ - محكمة موندليه الاستئنافية ١٧ مارس سنة ١٩٠١ دالوز ١٩٠٢ - ٢ - ٢٥ - محكمة باريس الاستئنافية ١٢ فبراير سنة ١٩٠٣ دالوز ١٩٠٥ - ٢ - ٢٢٥ - حكم آخر أول يولييه سنة ١٩٠٣ دالوز ١٩٠٣ - ٢ - ٢٧٢ . وقضت بعض المحاكم بأن العقد غير مسمى وهو مزيج من الإيجار والوديعة (السين ٢١ يولييه سنة ١٨٩٠ دالوز ١٩٠٢ - ٢ - ٢٨ في الماش).

مدينهم وهي في الخزنة التي استأجرها وليست دين وديعة في ذمة المصرف حتى يجوز توقيع الحجز تحت يديه . ( ب ) في حالة ما إذا تلفت الأشياء المودعة بالخزنة لقوة قاهرة كحريق ، فإن المصرف لا يكون مسئولاً إذا اعتبر العقد وديعة ، إذ المودع عنده لا يسأل عن القوة القاهرة حتى لو كانت الوديعة مأجورة . أما إذا اعتبر العقد إيجاراً ، وكان الحريق متسبباً عن عيب حتى في بناء المصرف ، فالمصرف ضامن لهذه العيوب ولولم يثبت قبله أى خطأ<sup>(١)</sup> .

ولكن حدث أخيراً تحول في الفقه والقضاء في هذه المسألة ، ورجح الرأي الذي يذهب إلى أن العقد ليس إيجاراً وإنما هو وديعة . ذلك أن التزام المصرف بالمحافظة على الخزنة هو التزام جوهرى ، ولو كان المصرف مؤجراً للخزنة لكان التزامه بالمحافظة عليها التزاماً ثانوياً ، والعمل إنما تعاقده مع المصرف للحصول على هذا الالتزام . والعقد للذي يكون فيه واجب الحفاظ واجباً جوهرياً إنما يكون وديعة لا إيجاراً . ولا يمنع من أن يكون العقد وديعة أن يكون المصرف لا يتسلم الشيء ، فالمودع عنده قد يترك المودع يضع بنفسه الشيء في المكان الذي يحفظ فيه دون أن يتسلمه . كذلك لا يمنع من أن يكون العقد وديعة أن المصرف لا يقوم بنفسه برد الشيء ، فيكفى في الرد أن المصرف يمكن العميل من استرداد ما استودعه الخزنة . وإذا كان هناك اعتراض جدى على أن العقد وديعة ، فهذا الاعتراض إنما يأتى من أن الوديعة تكون عادة غير مأجورة ، بل هي خلفة ودية يقوم بها صديق نحو صديقه . ومن ثم يجب أن يتميز عن عقود الوديعة العادية ما يمكن أن يسمى بعقد الحفظ (contrats de garde) المهنية ، حيث يتخذ الشخص الوديعة

(١) كولان وكايتان ٢ ص ٥١٨ - ص ٥١٩ - نقض فرنسى ١١ يولييه سنة ١٩٠٠ دالوز ١٩٠٠ - ١ - ٥٠٧ ( ويقرر هذا الحكم أن المؤجر لا يضمن العيوب الخفية إذا كان المستأجر قد توقع إمكان حصول الضرر إذ أن هذا يفهم منه أنه تتنازل عن هذا الضمان . ويستتج الأستاذان كولان وكايتان من ذلك أن المؤجر يكون ضامناً لعيوب الخفية في الخزنة إذا كان المستأجر لم يتنازل عن هذا الضمان لا صراحة ولا ضمناً ) .

المأجورة حرفة له ، كالمصرف بالنسبة إلى الخزنة فيما قلتمناه ، وكصاحب الجراج العام بالنسبة إلى السيارات التي تودع عنده<sup>(١)</sup> .

وأهم نتيجة لهذا التحول ، فيما يبدو ، أنه حسم النزاع في الحجز الذي يوقع على الأشياء المودعة . ذلك أنه عند ما كان العقد يكيف إيجاباً ، كان المنطق القانوني يقضي بأن دائي المستأجر ، إذا أرادوا توقيع حجز على الأشياء المودعة بالخزنة ، يوقعون حجزاً تنفيذياً لا حجزاً تحفظياً كما سبق القول . ولا شك أن في إلزام الدائنين بتوقيع الحجز التنفيذي دون حجز ما للمدين لدى الغير إرهاباً لهم ، وضباعاً لفرض الذي قصصوا إليه ، إذ يجب في الحجز التنفيذي أن يكون لدى الدائنين سند تنفيذي ويجب أن يسبق الحجز تنبيه بالدفع ، وهذا كاف لجعل المدين يقبضه فيبادر إلى إخفاء الأشياء التي أودعها الخزنة<sup>(٢)</sup> . هذا إلى أنه في الحجز التنفيذي يجب على الدائنين أن يعينوا الخزنة

(١) انظر في هذا المعنى بلانبول وريبير وتولك ١٠ الطبعة الثانية فقرة ١٣٣ ، وقد رجع هؤلاء الفقهاء عن رأيهم المشار إليه في الطبعة الأولى بعد اشتراك تولك في الطبعة الثانية - سولير (Solus) في المجلة الانتقادية للتشريع والقضاء سنة ١٩٣٦ ص ٣١٤ وما بعدها - تولك (Tunc) في عقد الحفظ سنة ١٩٤٢ - ريبر في القانون التجاري طبعة ثالثة سنة ١٩٥٤ فقرة ٢٢٣ وما بعدها - إسكارا (Escarra) في القانون التجاري سنة ١٩٥٢ فقرة ١٤٣٢ وما بعدها - كولان وكايتان وفي لاموراندير ٢ فقرة ٩٩٩ - دي باج ٤ فقرة ٨٣٠ - أنسيكلويدى دالوز ٢ لفظ (Longo) فقرة ٣٧ - فقرة ٣٩ - منصور مصطلح منصور فقرة ١٣٩ - عبد الحى - سجازى فقرة ٣٧ - فقرة ٣٨ - وقارن نقض فرنسي ١١ فبراير سنة ١٩٤٦ دالوز ١٩٤٦ - ٣٦٥ - ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٥٢ دالوز ١٩٥٣ - ٥٣ - ٢٧ أبريل سنة ١٩٥٣ دالوز ١٩٥٣ - ٤٢٢ .

(٢) ومن ثم كان بعض الفقهاء ينصب إلى أن الدائنين يستطيعون عند تنبيههم على المدين بالدفع أن يعلنوا المصرف في اليوم نفسه بمنح مدينهم المستأجر من الوصول إلى الخزنة (تطبيق غالبى المنشود في دالوز ١٩٠٥ - ٢ - ٢٢٥) - وللدائنين ، على كل حال ، إذا كان مدينهم خاصاً لقضاء التجاري ، أن يوقعوا حجزاً تحفظياً على الخزنة ، وهذا يكون دون سابق تنبيه ودون سند تنفيذي ، وفي هذه الحالة يجب على المصرف أن يعطي للدائنين ما يحتاجون إليه من المعلومات عن الخزنة المراد توقيع الحجز عليها . وإذا أنكر المصرف ، جاز للدائنين إثبات ما يدعونه بالبيئة وبتوجيه ائمين وبدفاتر المصرف نفسه . ويخص قاضي الأمور المستعجلة بالفصل في هذه المسائل (باريس ١٢ فبراير سنة ١٩٠٣ دالوز ١٩٠٥ - ٢ - ٢٢٥) . وإذا تقرر على المحضر الحجز على الخزنة لامتناع المصرف عن الإدلاء بمعلومات عنها ، كان له أن يقيم حارساً على الأبواب (gardien aux portes) ، ويجوز أن يمهّد بذلك إلى المصرف نفسه -

تعييناً كافياً لتوقيع الحجز عليها ، أما في حجز ما للمدين لدى الغير فيمكن أن يحجزوا تحت يد المصرف دون تعيين للحزاة (١) .

٢ - يحدث أن يتفق تاجر مع صاحب مخزن على أن يضع التاجر بضائمه في هذا المخزن في مقابل أجر معين ، فهل يعتبر هذا العقد وديعة بأجر للبضائع المخزونة أو عقد لإيجار للمخزن نفسه ؟ الظاهر أن العبرة في ذلك بمعرفة من يكون عليه واجب المحافظة على البضائع ، فإذا ثبت أن صاحب المخزن ليس عليه أن يتسلم البضائع ولا أن يردّها للتاجر ولا أن يحافظ عليها وهي في المخزن ، كان العقد إيجاراً لا وديعة . وهذا ما يذهب إليه الفقه ويسير عليه القضاء في فرنسا (٢) .

وينبغي عليه أن يمنع المدين من الوصول إلى الخزاة . أما التضييع بالفتح الذي يظن المدين في الحجز التفضيلي فيذكر فيه أن على المدين أن يسلم مفاتيح الخزاة المحضر ، وأن يبين له طريقة ضحها إلا إذا أراد أن يحضر ليفتحها بنفسه ، فإذا أبى المدين أن يفعل هذا كان للمسفر أن يكسر باب الخزاة متبهاً في ذلك الإجرامات القانونية . ولكن لصاحب المصرف ، في هذه الحالة ، أن يطلب دفع مبلغ من النفوذ مقدماً لتسليم الخزاة بعد كسرها أو يطلب تقديم كفيل بذلك . ومضى صحت الخزاة ، فقد يكون من الواجب تعيين حارس على الأشياء المودعة فيها . وينتقد الأستاذان كولان وكايتان كل هذه الحلول من الناحية القانونية ، ويريان أنها حلول عملية لا تستند إلى القانون وكولان وكايتان ٢ ص ٥١٨) .

(١) ولذلك كان بعض الفقهاء يذهب إلى أنه لا يوجد ما يمنع من أن يحجز الدائنون تحت يد المصرف حجزاً تحفظياً مع التسليم بأن العقد إيجار لا وديعة ، لأن حجز ما للمدين لدى الغير يجوز توقيمه - على حسب هذا الرأي - تحت يد المؤجر مادام محظناً بالحيازة المادية للشيء مادام موكولاً إليه المحافظة عليه ، وهذه هي حالة المصرف (بول إسان في مجلة القانون المدني الفصلية سنة ١٩٢٢ ص ٣٤٧ - ص ٣٦٤) . وفي موقف محكمة النقض الفرنسية ما يؤيد هذا الرأي ، فهي ترفض دعاوى التحريض التي ترفع على المصارف من المستأجرين للخزانات ، عندما تمنح المصارف هؤلاء المستأجرين من الوصول إلى الخزانات التي استأجروها بناء على حجز تحفظي وقته دائنوا المستأجرين تحت يد المصارف . وتستند محكمة النقض في ذلك إلى أنه لا يوجد خطأ في جانب المصارف إذا منحت مستأجري الخزانات من الوصول إليها في مثل هذه الظروف الدقيقة (نقض فرنسي ٢٢ يناير سنة ١٩٠١ سيرة ١٩٠٢ - ١ - ٣٩٤ - ١٢ نوفمبر سنة ١٩٠٦ سيرة ١٩٠٩ - ١ - ٣٠٠ - ١٣ نوفمبر سنة ١٩١٨ جازيت دي ياليه ١٩١٨ - ١٩١٩ - ١ - ٥٤٢) . انظر في أن العقد هو استئجار للخزاة ثم هو وديعة للخزاة عند المصرف : محمد ليب شنب فقرة ٢٢ ص ٢٨ - وانظر في أن العقد وديعة على البارودي ص ١٥ - ص ١٦ - وفي أنه عقد مختلط تجتمع فيه الوديعة والإيجار - جلال العلوي ص ٦٤ .

(٢) جيوار ١ فقرة ١٢ - كولان وكايتان ٢ ص ٥١٧ - بلانيرول وريير ١٠ فقرة -

٣- تنفق إدارة المعرض عادة مع العارضين على أن تخصص لكل منهم مكاناً في المعرض يضع فيه ما يريد عرضه على الجمهور ، وذلك في مقابل أجر معلوم ، فهل يعتبر هذا العقد وديعة أو إيجار ؟ الظاهر هنا أيضاً أن العبرة بمعرفة من يكون عليه واجب الحفظ ، كما هو الأمر في الحالة السابقة . فلذا كانت البضائع في عهدة إدارة المعرض . وهي التي تحافظ عليها فالعقد وديعة ، ولا فهو إيجار حتى لو اشترط على العارض أنه لا يجوز له أن يأخذ معروضاته قبل نهاية المعرض فإن وجود هذا الشرط لا يتعارض مع عقد الإيجار<sup>(١)</sup> .

١١- التباس الإيجار بالشركة : يختلف الإيجار عن الشركة في أن المستأجر يدفع أجرة معينة للمؤجر وهو حر بعد ذلك في استغلال الشيء المؤجر ، فالمكسب له والחסار عليه ، أما في الشركة فالشيء المشترك يستغله الشريكان ويقتسمان الربح والخسارة .

٤١٧- نقض فرنسي ٢٣ يناير سنة ١٨٨٤ دالوز ٨٤ - ١ - ٢٥٤ - ١٣ مايوسنة ١٩٢٥ جازيت دي پاليه ١٩٢٥ - ٢ - ٣٠٠ - وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأن العقد بين مصلحة الجمارك وتجار الدخان الذي بموجبه توضع بضائع هؤلاء للتجار في مخازن موجودة في نطاق الجمره هو عقد إيجار لهذه المخازن ( استئناف مخطط ١٨ فبراير سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٢٢٨ ) - وفي المخازن العامة حيث يقتصر على تحديد مساحة معينة لكل صاحب بضاعة يضع فيها ما يشاء من البضائع تحت مسؤوليته ، يكون العقد إيجاراً لا وديعة . وكذلك إذا أنشأ المالك في أسفل المبنى جراجاً يتصله مستأجرو المبنى تحت مسؤوليتهم ، كان العقد إيجاراً ( سليمان مرقس فقرة ٢٤ ص ٣١ ) . أما صاحب الجراج العام الذي يتلقى السيارات لحفظها أثناء الليل ، فقد قلنا أنه مودع عنده لا مؤجر ، لأنه يلتزم التزاماً أساسياً بالمحافظة على السيارة ، فالعقد هو من عقود الحفظ للمهنية ( بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٤١٧ ص ٥٣٤ - أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٣ ص ١٩٠ - كولان وكايتيان وصى لا مورانديير ٢ فقرة ٩٩٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٣٩ ص ٣٢٦ - نقض فرنسي ١٣ مايوسنة ١٩٢٥ جازيت دي پاليه ١٩٢٥ - ٢ - ٣٠٠ - وهو الحكم السابق الإشارة إليه - ١٤ مارس سنة ١٩٥٠ مجلة النقض ١٩٥٠ - ٢ - ٦٦ ) .

( ١ ) بودري وقال ١ فقرة ٢٧ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٤١٧ ص ٥٣٤ هاش ٣- أنسيكلوبيدي دالوز ٢ لفظ *Loanage* فقرة ٣٣ ) . ويرى مجلس الدولة في فرنسا أن العقد وديعة ( ٢٤ أبريل سنة ١٨٨٥ المجلة العامة للإدارة سنة ١٨٨٥ الجزء الثاني ص ٣٠٥ ) . وترى بعض المحاكم أن العقد ليس وديعة ولا إيجاراً ، بل هو عقد غير مسمى ( مونتيليه الاستئناف ٢١ فبراير سنة ١٨٩٨ منشور تحت حكم محكمة النقض ٣١ ديسمبر سنة ١٩٠٠ دالوز ١٩٠٢ - ١٧ - ١٧ قضية الثانية ) . وانظر في كل ذلك الإيجار المولف فقرة ٢٢ - فقرة ٢٣ .

وقد يلتبس الأمر في عقد المزارعة ، لأن المؤجر يأخذ أجرته جزءاً من المحصول فهو يقسم الربح والخسارة مع المستأجر . ولكن الأجرة في المزارعة هي نسبة معينة من نفس المحصول الذي تنتجه الأرض ، أما في الشركة فالشريك يقاسم شريكه في صافي ثمن المحصول لا في المحصول نفسه<sup>(١)</sup> .

ويتفق أن مالك الشيء يعطيه لآخر يستغله ويتعهد فوق ذلك أن يقوم بأشياء لازمة للاستغلال ، كصاحب مصنع يتعهد ، فوق تسليم المصنع لمن يستغله ، أن يورد الآلات اللازمة والقوة الكهربائية والفحم وأن يدفع مرتبات بعض العمال في نظير أن يتقاضى جزءاً من إيرادات المصنع . وقد ذهب بعض المحاكم<sup>(٢)</sup> إلى أن هذا العقد شركة لا إيجار . ويرى بعض الفقهاء<sup>(٣)</sup> أن العقد يجمع بين البيع والإيجار وعقد العمل . على أنه يجوز للمؤجر أن يشترط أجرة معينة مع جزء من صافي الربح ويبقى العقد إيجاراً<sup>(٤)</sup> .

١٢ — التباس من المستأجر بحق الانتفاع : حق المتنعف (usufruitier) يشبه حق المستأجر . فكل من المتنعف والمستأجر ينفع بشيء لا يملكه ولمدة معينة . إلا أن الحقين يختلفان أيضاً من وجوه أهمها ما يأتي : ( ١ ) حق المتنعف حق عيني ، أما المستأجر فتحقه شخصي . ( ٢ ) حق المتنعف ينقضي حتماً بموته ، أما حق المستأجر فيورث عنه إلا إذا كان الإيجار معتبراً فيه شخصيته . ( ٣ ) حق المتنعف قد يكون بعوض أو بغير عوض ، أما حق المستأجر فهو دائماً بعوض : ( ٤ ) حق المتنعف يكون مصدره أى سبب من أسباب كسب الحقوق العينية فيما عدا الميراث ، أما حق المستأجر فصدره دائماً هو العقد<sup>(٥)</sup> .

( ١ ) انظر مايل في عقد المزارعة فقرة ٧٦٥ .

( ٢ ) باريس ٢٥ مايو سنة ١٨٩٧ مجلة لوا (Lof) ٢٩ أكتوبر سنة ١٨٩٧ .

( ٣ ) بودرى وقال ١ فقرة ٨٤٨ ص ٤٨٩ هامش رقم ٤ .

( ٤ ) وإذا اتفقت شركة أفلام مع صاحب صالة العرض على عرض أحد أفلامها في صالته مقابل اقتسام الإيراد منه ، أو سلمت شركة إحدى سياراتها إلى سائق ليستغلها على أن تقسم منه الإيراد ، فالمقد إيجاراً لا شركة ، ويمكن القول بأنه عقد عمل إذ المقصود الانتفاع بعمل صاحب الصالة أو سائق السيارة ( سليمان مرقس فقرة ٣٠ ) . انظر في كل ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٢١ .

( ٥ ) جيجار ١ فقرة ٩ - بودرى وقال ١ فقرة ٢٠ .

وبالرغم من هذه الفروق قد توجد أحوال يلتبس فيها حق المستأجر بحق الانتفاع ، منها ما يأتي :

١ - حق المستأجر في الإيجار مدى الحياة قد يلتبس بحق المتفع : لأن كلاهما لا يورث ، بل ينتهى بموت المستأجر أو المتفع . على أنه من المتفق عليه أن الإيجار قد يكون لمدة حياة المستأجر دون أن يكون له من وراء ذلك حق عيني في الشيء المؤجر ، لأن طول المدة وقصرها لا تأثير له في طبيعة الحق<sup>(١)</sup> .

٢ - هناك عقود إيجار مؤبدة أو لمدة طويلة ، وهي تعطى المستأجر حقاً عينياً في الشيء المؤجر ، فتحق المستأجر يشبه من هذا الوجه حق المتفع . وهذه العقود ، ومنها المحكر ، لها أحكام خاصة فلا يجوز الخلط بينها وبين حق الانتفاع ، لأن الحقوق العينية الناشئة عنها تنتقل إلى الورثة ، أما حق الانتفاع فلا يورث . كذلك لا يجوز الخلط بينها وبين عقود الإيجار المعتادة ، لأنها عقود طويلة المدة ، ولأن الحقوق التي تنشأ عنها هي حقوق عينية<sup>(٢)</sup> .

١٣ - التباس من المستأجر بحق الارتفاق : قل أن يلتبس حق المستأجر بحق الارتفاق . ومع ذلك قد يقع لبس في حق المرور إذا منع بمقابل . فإن كان قد منع لمصلحة عقار ، فهو حق ارتفاق . وقد يمنع لمصلحة عقار ،

( ١ ) عل أنه إذا التبس الأمر ، فقد يكون مرجحاً لأن الحق هو حق انتفاع أن تكون مدة العقد طول حياة المتفع (بودرى وقال ١ فقرة ٢١) . ويكون مرجحاً لأن يكون العقد إيجاراً أن تكون مدته قصيرة . وفي إحدى القضايا نزل شخص يملك أدوات صالون حلاقة إلى آخر من الانتفاع بهذه الأدوات مدة سنة واحدة في نظير مقابل يدفع شهرياً . وتوفى المتنازل له قبل انقضاء السنة ، فطلب صاحب الأدوات ردعا إليه باعتبار أن الحق الذي أنشأه في الأدوات هو حق انتفاع وقد انتهى بموت المتفع . ولكن الورثة تمسكوا بأن العقد إيجار وبأن لم الحق في أن يختلفوا فيه مورثهم . ورأت المحكمة أن العقد ممنون بأنه إيجار ، وأن مدته القصيرة ترجح هذا الاحتمار (عابدين ١٤ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ٢٥٣ ص ٨٢٩) - وانظر سليمان مرقس فقرة ٣١ ص ٣٦ هامش ١ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٠ - عبد المنم فرج الصدة فقرة ٢٤ .

( ٢ ) بودرى وقال ١ فقرة ٢٤ .



كما إذا منحت شركة سكك حديدية شركة أخرى أن تمر قاطراتها على قضبان للشركة الأولى . ففى هذه الحالة يكون العقد إيجاراً واقعاً على حق المرور (١) .

١٤ — التباس من المتأخر ببعض الحقوق الضمنية : قد ينزل المخترع عن براءة الاختراع لآخر بمقابل ، ويكون العقد بيعاً أو إيجاراً . وهو بيع إذا نزل المخترع عن جميع حقوقه طول المدة التى تقوم فيها هذه الحقوق . وهو إيجار إذا نزل عن حقوقه لمدة معينة ، أو فى مناطق محددة ، أو اقتصر العقد على بعض من هذه الحقوق (٢) .

وقد تمنح رخصة للدفن فى أرض معلة لذلك . فإذا كانت الرخصة موقفة والدفن لمدة معينة ، فالعقد إيجار . أما إذا كانت الرخصة دائمة ، فحق صاحب الرخصة يكون حقاً عينياً ، ولكنه ليس حق ملكية فلا يستطيع أن يستعمله إلا للدفن (٣) .

## § ٢ — عقد الإيجار من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية

١٥ — البيئة الاجتماعية التى ظهر فيها عقد الإيجار : معروف فى العصور الأولى للإنسانية ، وقت أن كان النظام الاجتماعى يقضى بوجود طبقتين من الناس لاثالث لهما : طبقة الملاك وهؤلاء كانت لهم الأرض والبيوت ، وطبقة العبيد يعملون فى الأرض ويخدمون فى البيوت لحساب أسيادهم . فلم تكن هناك حاجة لعقد الإيجار . ولكن هذه الحالة الاجتماعية لم تدم ، وما لبث أن تكوّن بالتدريج طبقة وسطى بين الطبقتين ، من عبيد تحرروا فارتفعوا إلى طبقة أعلى ، وملاك أضاعوا ما يملكون واضطروا إلى تلمس أسباب العيش من كسب أيديهم فهبطوا إلى طبقة أدنى . وتقابل الفريقان ، فكان منهم ومن نسلهم تلك الطبقة الوسطى التى أشرنا إليها ، وهذه كانت تعمل فى أرض الملاك وتسكن بيوتهم . ولذلك نشأت الحاجة إلى عقد

(١) بودرى وقال ١ فقرة ١٥ .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ١١ .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ٢٣ — فقرة ٢٦ .

الإيجار ، يحدد العلاقة القانونية بين الطبقتين . ومال الملاك من جهة أخرى إلى استغلال أملاكهم بطريق الإيجار بعد أن تحرر عدد كبير من العبيد ، فلم يعودوا يستطيعون استغلال الأرض بواسطة العبيد . وأخذت الطبقة العاملة تستغل الأموال ، وتقسم الثروة مع أصحاب هذه الأموال ، وتدفع لها نصيبها في شكل أجرة بموجب عقد إيجار . وسكنت طبقة الملاك إلى هذه الحالة ، فأخذت في تشييد المنازل لإيجارها لمن لا قبل له بامتلاك المسكن الذي يأوى إليه . وعاد ذلك بالفائدة على الفريقين ، ففريق المؤجرين يستغلون أموالهم على خير وجه ، وفريق المستأجرين ينتفعون بالشئ الذي لا يستطيعون امتلاكه ، والظاهر أن أول عقد عرف هو عقد المقيضة ، وتلاه البيع بعد أن اخترعت النقود ، ثم تلى البيع الإيجار . فالإيجار من أقدم العقود عهداً ، وكان معروفاً في القانون الروماني كعقد من العقود الشكلية قبل أن يصبح مع البيع من عقود الرأى . وبدأ في أول عهده عند الرومان يكون بين الحكومة والأفراد ، إذ كانت الحكومة تؤول للأفراد الأراضي المملوكة لها والمهاجر والمصايد وغيرها بطريق المزار العلى . وظهر أثر ذلك في عقود الإيجار بين الأفراد بعضهم ببعض ، إذ كانوا يقلدون في هذه المعاملات القردية ما كان متبعاً في عقود الإيجار مع الحكومة ، من تحديد المدة ، ومن تجديد هذه المدة ، بعد انقضائها ، ومن تقدير الأجرة بمبلغ من النقود ، ومن جعل هذه الأجرة في مقابل الانتفاع وقد كانت الحكومة لا تقاضى أجرة على أراضيها إذا امتنع على المستأجر الانتفاع بها بسبب غزو أو حرب .

ويرى بعض فقهاء القانون الروماني أن الإيجار اقتصر في أول الأمر على الدواب والعبيد تستأجر في عهد الحصاد ، ويرى بعض آخر أنه امتد إلى العقار في الوقت الذي تناول فيه المتقولات ، وأنه بدأ في العقار بالبيوت قبل أن يتناول الأراضي الزراعية وذلك لحاجة الطبقة الفقيرة إلى السكن . ويفسر أصحاب هذا الرأى ضعف مركز المستأجر إزاء المؤجر من الوجهة القانونية ، والسبب في الانقصار على إعطائه حقاً شخصياً لا عينياً ، والتقصير في حماية حيازته حماية

كاملة ، بأن طبقة المستأجرين كانت في أول أمرها طبقة ضعيفة فقيرة ، هذا علنا أسباباً أخرى قانونية خاصة بالقانون الروماني سيأتي ذكرها في موضعه (١) .

١٦ — أهمية عقد الإيجار : يتضح مما تقدم أن عقد الإيجار هو قوام الطبقة الوسطى والطبقة الفقيرة ، وهما الطبقتان القائمتان بأهم الأعمال العقلية والمادية . وهو في الوقت ذاته بالنسبة إلى الطبقة الغنية من خير طرق الاستغلال للأموال . ولذلك قال الأستاذ دى هلتس بحق إن عقد الإيجار من أكثر العقود تداولاً ، وليس بين الناس إلا من هو مستأجر ، علنا الملاك الذين يسكنون في أملاكهم والمشردين للذين لا مأوى لهم ، وحتى الملاك لا تخلو الحال غالباً من أنهم يؤجرون ويشتلجرون (٢) .

وعقد الإيجار فوق ذلك يجعل المؤجر والمستأجر في اتصال دائم طوال مدة الإيجار ، مما يستدعي الدقة في وضع القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة ، وتبين حقوق كل من الطرفين وواجباته . وهذا يجعل القانون المتعلق بالإيجار من القوانين التي يكثر رجوع الناس إليهم في معاملاتهم ، ويعمل قضايا الإيجار أمام المحاكم من أكثر القضايا عدداً ، مما يستلزم وضع قواعد خاصة لتنجيز هذه القضايا وسرعة البت فيها .

وقد قيل في فجر القرن التاسع عشر : « إن عقد الإيجار تولد من الحاجة إلى التضامن بين الثروة العقارية والصناعية ، وهو كثير التداول بنوع خاص في بلد تقدمت فيه العلوم والفنون والتجارة والملاحة إلى حد لم يدع لكثير من الملاك وقتاً لاستغلال أموالهم بأنفسهم ، ولم يوفر لهم الوسائل لذلك . في بلد ليس كل سكانه من ذوى الثروة العقارية ، وتقتضى فيه المعاملات التجارية أن يبقى جزء كبير من رؤوس الأموال مخصصاً للتجارة . فالإيجار

(١) جيرار ص ٨٠ هاشم رقم ٤ — نقلت هذه الفقرة من كتاب الإيجار للمؤلف

فقرة ٢ .

(٢) دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ٢٨ .

فه علاقة وثيقة بالشئتين اللذين يرتبطان بالنظام العام أشد ارتباط ، وهما الملكية والصناعة . ولذلك كان من الضروري أن يكون للإيجار أحكام من شأنها المحافظة على الأملاك وترقية الزراعة . ولا يجوز أيضاً أن يغيب عن البال تلك الطبقة الكثيرة العدد ، وليس لها من ملك غير أيديها العاملة ، وليس لها من مأوى إلا ما تستأجره من أملاك الغير . لذلك وجب أن تكون الأحكام القانونية الخاصة بالإيجار سهلة واضحة دقيقة (١) .

وإذا كان ما قيل في الهيئة التشريعية الفرنسية عن الإيجار في فجر القرن التاسع عشر صحيحاً ، فهو الآن ونحن في النصف الثاني من القرن العشرين أصبح وأكثر انطباقاً على حالة المدينة الحاضرة من وجوها الاجتماعية والاقتصادية . فقد الإيجار يعد من المقومات الاقتصادية للطبقة العاملة في العصر الحاضر ، وهذه الطبقة هي التي يقوم عليها صرح البناء الاجتماعي والاقتصادي في وقتنا هذا . ولذلك كان الإيجار متضمناً لمسألة كبرى ، هي اجتماعية واقتصادية في وقت واحد ، نعالج بحثها فيما يلي بكل إيجاز (٢) .

## ١٧ — المسألة الاجتماعية والاقتصادية التي تخضعها عقد الإيجار :

يمكن تلخيص هذه المسألة في العبارة الآتية : يجب أن يتحقق التضامن بين المؤجر والمستأجر من الوجهة الاجتماعية ، كما يجب من الوجهة الاقتصادية أن يعطى لكل من رأس المال ويمثله المؤجر ، والعمل ويمثله المستأجر ، نصيبه العادل . في كل بلد متحضر توجد طبقة المؤجرين وطبقة المستأجرين ، ولا بد من التضامن الاجتماعي بين هاتين الطبقتين ، وإلا كان كل منهما خسراناً على الآخر ، يهتبل الفرص لأكل حقه بالباطل . وما يساعد على قيام هذا التضامن التشريع المناسب مع حالة البلد الاجتماعية والاقتصادية ، فيعمل المشرع على جعل مصالح الطبقتين مشتركة لا متنافرة ، حتى يسود السلام

(١) خطبة جوير (Jaubert) من تقرير موريكولت (Mourricault) وقت مرض مغرور تقنين نابليون على الهيئة التشريعية الفرنسية .  
(٢) نقلت هذه الفقرة من كتاب الإيجار لمؤلف فقرة ٣ .

الاجتماعى بين طبقات الأمة الواحدة . ولقد رأينا المشرع فى مصر وفى فرنسا وفى غيرها من البلدان ، عقب الحربين العالميتين ، يضطر للتدخل لما مال ميزان المساواة بين الطبقتين ، واشتعلت طبقة المؤجرين فأعنت الطبقة الأخرى ، وغالت فى رفع سعر الأجرة ، بعد أن قلت المساكن ووقفت حركة البناء لغلاء المواد الأولية ، وبعد أن نزل سعر المحصولات الزراعية ونقصت مقاديرها . كان هذا التدخل من جانب المشرع — وإن نعى عليه أنصار النشاط الفردى — محموداً بل واجباً فى زمن ليس من الصحيح أن يقال فيه بوجود ترك القوات الفردية تتناضل لما بينها من التكافؤ . فالواقع أن القوات الفردية أصبحت فى المدينة الحاضرة غير متكافئة من حيث الإنتاج الاقتصادى ، والواقع أيضاً أن الفرد لا ينزل إلى الميدان كفرد منعزل ، بل هو يتقدم كعضو فى طبقة ينتمى إليها ، والنضال إذا كان موجوداً فهو بين الطبقات لا بين الأفراد . وإذا قلنا بوجود تحقيق التضامن والمساواة بين طبقى المؤجرين والمستأجرين ، فذلك يدعونا إلى النظر فى ظل هذا المبدأ إلى مسألة رئيسية ، هى حل أى أساس يجب تحديد الأجرة فى عقد الإيجار<sup>(١)</sup> .

١٨ — أساس تحديد الأجرة فى عقد الإيجار : كتبنا فى مؤلفنا فى الإيجار الذى وضعناه فى سنة ١٩٢٩ ، أى منذ أكثر من ثلاثين عاماً ، هذا الصدد ما يأتى :

« أما عن الأجرة فيجب أن يقوم تحديدها على أساس التضامن اللازم بين رأس المال والعمل ، بحيث لا يحسف أحدهما بالآخر ، فكلما العاملين ضرورى للإنتاج . ومستأجر الأرض الزراعية مثلاً لا يبنى محصولاً من غير مواتاة الأرض له ، والأرض لا تواتى إلا بالعمل . فإذا أريد تحديد الأجر الذى يؤديه المستأجر للمؤجر ، وجب أن يراعى فى ذلك تحقيق المساواة بين هذين العاملين ، فإذا كان ريع تشاطره الفريقان . وإن كانت خسارة

(١) نقلت هذه الفقرة من كتاب الإيجار للمؤلف فقرة ٤ .

أصابتهما معاً . . . غير أن للمسألة وجهاً آخر ، وذلك أن المالك إذا أجر ملكه ، فليس ذلك بنية أن يكون شريكاً للمستأجر يشاطره الربح والخسارة ، وهو لو أراد ذلك لوجد السبيل إليه في عقد الشركة أو في عقد المزارعة . وإنما يريد أن يضمن لنفسه ربحاً ثابتاً يأخذه من المستأجر ، ويتركه وشأنه له الربح وعليه الخسارة . وهذا مطلب مشروع لا يجوز أن يمنع منه المؤجر . « على أن الأمر بالنسبة للمستأجر ليس احتمالاً إلى الحد الذي قد يظهر مما تقدم ، فإن الشيء المؤجر إذا كان منزلاً للسكنى أو مكاناً من الأمكنة الأخرى أو متقولاً ، فانتفاع المستأجر به غير احتمالي ، بل هو مؤكد ، وهو يعطى للمؤجر الأجرة التي تقابل هذا الانتفاع . والمشرع في ذلك يرقب ألاّ يححف المؤجر بالمستأجر في ظروف استثنائية ، كالظروف التي جددت عقب الحرب وسبقت الإشارة إليها وعالجها المشرع علاجاً خاصاً . « وأما إن كان الشيء المؤجر أرضاً زراعية فهنا موضع البحث والنظر ، لأن المحصولات الزراعية — لاسيما في مصر — غير ثابتة ، لا من حيث أسعارها ، ولا من حيث مقاديرها . لذلك نرى مؤجرى الأرض الزراعية هم في الغالب الفاتزون ، لأنهم يتقاضون عن أراضيهم أجرة لا يراعون في تحديدها إلا مصلحتهم ، غير ناظرين إلى الظروف التي أصبح حلوثها في مصر أمراً معتاداً ، من آفة تصيب الزراعة فتتقصص المحصول إلى النصف أو الثلث في بعض الأحيان ، ومن هبوط فاحش في أسعار المحصولات لا يد للمستأجر فيه ولا طاقة له بدفعه ، وكل هذه الخسارة يتفرد بها المستأجر بدعوى أن العقد قانون المتعاقدين ، وأن المستأجر التزم بدفع أجرة معينة فيجب عليه القيام بما التزم به . ومن هنا نجد أن المبل الغالب عند ملاك الأراضي الزراعية هو أن يؤجروها لا أن يزرعوها لحسابهم ، لأنهم يعلمون أن الغائم في أغلب الأحيان هو المؤجر ، وأن على غيره تقع الخسارة . «

« هذه الحالة السيئة التي وجد فيها صغار مستأجرى الأرض الزراعية

في مصر قضت عليهم أن يبقوا في شظف من العيش ، وأن يكلوا وينصبوا فلا يجوزوا بعد هذا إلا الكفاف . وليس من العدل أن يقف المشرع أمام ذلك مكتوف اليد ، يرى طبقة الفلاحين في هذا الضنك مسلوبين من ثمرة عملهم . ولا يجب أن نغتر بسكوت هذه الطبقة عن المطالبة بحقوقها ، فلئنا إن سكنت اليوم عن ذلك لما هي فيه من الجهل الخيم ، فهي ستنبه غدا إلى سوء حالتها ، متى قام بين ظهرانيها جيل متعلم يوجه اهتمامه إلى المسائل الاجتماعية والاقتصادية ، فيشعرها بما هي فيه من الشقاء . وقد بدأ بعض الفلاحين ينزح إلى المدن والبنادر حيث العيش أرغد ، ويغشى لودام الحال على ذلك أن تقل الأيدي العاملة في الزراعة . والعلاج في نظرنا يجب أن يتولاه كل من الاقتصادى والمشرع . أما الاقتصادى فيجب أن يعمل لتنمية روح التعاون بين الفلاحين وإنشاء النقابات اللازمة لذلك ، والمشرع يعنى فيما يعنى به من شؤون الزراعة بوضع قواعد لتحديد أجرة الأرض الزراعية ، بحيث لا يقفن المؤجر ولا يفار المستأجر (١) .

كتبنا هذه الكلمات منذ أكثر من ثلاثين عاما ، وكأننا كنا نقرأ في كتاب النيب . فقد تحقق كل ما ذكرناه ، وتدخل المشرع إلى أبعد حدود التدخل ، ووضع حداً أقصى لأجرة الأماكن ، وحداً أقصى لأجرة الأراضي الزراعية . وانقلبت الموازين ، فشالت كفة المؤجر ، وثقلت كفة المستأجر . وسرى كيف أن قوانين إيجار الأماكن وقوانين الإصلاح الزراعى قلبت الأمور رأساً على عقب ، وبعد أن كان حق المستأجر موكوساً صار هو الأعلى . وثأر المستأجرون والفلاحون لأنفسهم ، وقد تنبأنا لهم بذلك فيما قدمناه . ونرجو ألا يكون هناك شطط ، فيصبح المغبون هو الغابن ، ويعود الميزان إلى الاختلال . ونحن إنما ننصح بالتضامن بين طبقى المؤجرين والمستأجرين ، لا بالصراع بينهما .

## § ٣ - التنظيم التشريعي لعقد الإيجار

١٩ ب - التقنين المدني القديم : نظم التقنين المدني القديم عقد الإيجار في المواد من ٤٤٢/٣٦١ إلى ٤٨٨/٤٠٠ تنظيماً لم يلتزم فيه منطقاً في الترتيب والتبويب . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد ما يأتى : « ويؤخذ على التقنين الحالي ( القديم ) أنه لم يلتزم منطقاً في ترتيبه للنصوص ، فهو يكاد يستهل بتعدد المستأجرين والمفاضلة فيما بينهم ، ويسلط قواعد التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن قبل أن يعرض الالتزامات كل من المؤجر والمستأجر ، وبحشر النصوص الخاصة بإيجار الأراضي الزراعية بين النصوص المتعلقة بالأحكام العامة » (١) .

( ١ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٦٧ - وقد كان التقنين المدني القديم يجمع تحت اسم الإيجار إجارة الأشياء وما يسميه بإجارة الأشخاص وأبواب الصانع . ويرجع الأصل في ذلك إلى القانون الروماني . فقد عرف الرومان عقد الإيجار على وجهين : الأول باعتبار أنه عقد موضوعه الانتفاع بالشئ ، وسموا الإيجار في هذه الحالة إيجار الأشياء ( *locatio rerum* ) . والثاني باعتبار أنه عقد موضوعه الانتفاع بعمل الإنسان الحر ، وسموه عقد إيجار العمل ( *locatio operarum ou operis* ) . وهم وإن فرقوا بين الوجهين إلا أنهم اعتبروا العقد واحداً في الحالتين من حيث طبيعته ، فشبهوا عمل الإنسان بالمتاع من حيث إمكان الانتفاع به . ونحاه التقنين المدني الفرنسي هذا المنحى ، فمقد باباً للإيجار قسم فيه العقد إلى قسمين : إيجار الأشياء وإيجار العمل . وأيد أنصار المذهب الفردي وجهة النظر هذه لأنهم اعتبروا العمل سلعة تباع في الأسواق ، ويتحدد سعرها طبقاً لقانون العرض والطلب . فكما يقع الإيجار على متعة الشئ ، كذلك يقع على عمل الإنسان ، وكما كثرت الأيدي العاملة قل أجر العمل . غير أن تشبيه العمل بالسلعة لم يرقه في عين أنصار المذهب الاشتراكي ، وتخرجوا أن يجرى قانون العرض والطلب على المال فيضيق من أرباحهم تبعاً للمزاخمة وكثرة العدد . فنادوا بأن العمل ليس بسلعة ، واستنجدوا بهذا التغيير في الفكرة الاقتصادية تمديلاً في الفكرة القانونية . فلم تر التقنيات الحديثة ما رآه التقنين الفرنسي منذ أكثر من قرن وما رآه القانون الروماني منذ عشرات من القرون . وفرق التقنين المدني الألماني بين عقد الإيجار وعقد الاستخدام والعمل ، وقصر الأول على إيجار الأشياء ، وجعل الثاني خاصاً بعمل الإنسان إما في ذاته أو باعتبار نتيجته . فأصبح الإيجار إذا أطلق لا ينصرف إلا إلى إيجار الأشياء . وجاء التقنين المدني المصري الجديد مؤكداً لهذا النظر ، إذ جعل عقد الإيجار في الباب الخاص بالمقود الواردة على الانتفاع بالشئ ، ونظم عقدي المقاولة والعمل في الباب الخاص بالمقود الواردة على العمل ( الإيجار المؤلف فقرة ١ ) .



وأهم عيب يؤخذ على التقنين المدني القديم بعد ذلك هو أنه جعل التزام المؤجر سلبياً<sup>(١)</sup> ، فهو ملزم بترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ، لا بشمكته من الانتفاع بها . وعليه أن يسلم العين في الحالة التي تكون عليها وقت بدء الانتفاع ، لا في حالة صالحة للانتفاع . ولا يكلف بعمل أية مرمة كانت . ولم يشتمل هذا التقنين على نص صريح يجعل المؤجر ضامناً لجميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً .

٢٠ - التقنين المدني الجديد : وقد أصلح التقنين المدني الجديد هذه العيوب . فهو بعد أن أورد الأحكام العامة للإيجار ، أفرد بالذكر أنواعاً خاصة من الإيجارات ، هي إيجار الأراضي الزراعية ، وعقد المزاولة ، وإيجار الوقف ، نظراً لأهميتها العملية .

أما الأحكام العامة ذاتها ، فقد رتبها التقنين المدني الجديد ترتيباً منطقياً في أقسام رئيسية ثلاثة : أولها في أركان الإيجار ، وقد عرض فيه للمؤجر والعين

(١) والقول بأن التزام المؤجر سلبى لا إيجابى إنما هو تجاوز في التعبير . ويراد به في الواقع من الأمر ، إذا وصف بأنه سلبى ، أن يكون أقل مدى وأشدق نطاقاً مما لو وصف بأنه إيجابى . وإلا فلا فرق بين حالتيه من حيث طبيعة الالتزام . فهو ، من حيث التسليم وضمان التضرر والاستحقاق ، التزام إيجابى في الحالتين . وكذلك هو التزام إيجابى من حيث الصيانة وضمان العيوب الخفية ، ولكنه يفتق في الحالة الأولى وينسحب في الحالة الثانية ( انظر في هذا المعنى منصور مصطفى منصور فقرة ١٣٧ ص ٣١٨ - ص ٣٢٠ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٩ ص ١٧ - ص ١٨ - عبد الحى حجازى فقرة ٧ - محمد ليب شنب فقرة ١٧ - وقرب محمد على إمام فقرة ٧ ص ١٥ ) .

وقد قضى في هذا المعنى بأن واجب المؤجر ليس سلبياً بحتاً كما قد يفهم من تعريف هذه الإيجار في المادة ٣٦٢ - ٤٤٥ التي جاء في نصها الفرنسي أن المؤجر يلتزم بترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ، لا أن يلتزم بجعل المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة كما قضت بذلك المادة ١٧٠٩ مدني فرنسي . فتسليم المؤجر للعين المؤجرة للمستأجر خالية من أي عائق ليستكن من الانتفاع بها .. أشارت إليه المادة ٣٦٩/٥٥٢ مدني صراحة ... والفرق بين التصريفين يظهر في أمور أخرى ، مما يدل على أن واجبات المؤجر عندما أقل فقط منها في القانون الفرنسي ، وليست كلها سلبية ( قنا الكلية ١٣ أكتوبر سنة ١٩٣١ المادة ١٢ رقم ٥٠٦ ص ١٠٠٨ ) .

المؤجرة والأجرة والمدة . والقسم الثاني في آثار الإيجار ، وقد فصل في التزامات المؤجر من تسليم العين وتعهدها بالصيانة وضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيب ، وفصل التزامات المستأجر من حفظ العين واستعمالها فيما أعدت له ودفع الأجرة والرد ، ويبيّن بعد ذلك قواعد التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن . أما القسم الثالث والأخير فقد عرض فيه لبيان الأسباب التي ينتهي بها عقد الإيجار ، فذكر انقضاء المدة وموت المستأجر وإعساره وانتقال ملكية العين المؤجرة وفسخ الإيجار بالعذر .

وقد وسع التقنين المدني الجديد من التزامات المؤجر ، ونفى عنها صبغة السلبية التي كانت تؤخذ على التقنين المدني القديم ، وسيبين ذلك فيما يلي .

٢١ - ما استمدّ التقنين المدني الجديد من التعديلات : وقد عدت المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى ما أدخله التقنين المدني الجديد من التعديلات والإضافات على التقنين المدني القديم ، وأمها ما يأتي :

١ - من حيث أركان الإيجار وطرق إثباته : عدل مواعيد التنبه إذا عقد الإيجار لمدة غير معينة ، وجعل الحكم واحداً في إيجار لم يتفق فيه على المدة وإيجار عقد لمدة غير معينة وإيجار اتفق فيه على مدة معينة ولكن تعلن لإثبات هذه المدة . وكذلك الأمر في الأجرة ، فالحكم واحد في إيجار لم يتفق المتعاقدان على الأجرة فيه أو اتفقا ولكن تعلن لإثبات ما اتفقا عليه . وحذف القواعد الخاصة بإثبات الإيجار التي كان التقنين المدني القديم يشتمل عليها ملتزماً فيها بجانب التشدد ، فأخضع بذلك إثبات الإيجار للقواعد العامة إذ لا يوجد مقتضى للتشدد في إثباته .

٢ - من حيث التزامات المؤجر : جعل التقنين المدني الجديد هذه الالتزامات أوسع مدى مما كانت عليه في التقنين المدني القديم . فالمؤجر يلتزم بتسكين المستأجر من الانتفاع بالعين لا بتركه يفتقع بها<sup>(١)</sup> ، وعليه أن يسلم العين

(١) انظر في هذا المعنى نقض مدني ٧ يونيو سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ٩٤

في حالة صالحة للانتفاع لاني الحالة التي تكون عليها وقت بدء الانتفاع ، وهو ملزم بأن يتمهد العين بالصيانة وكان قبلاً لا يكلف بعمل أية مرمة ، وهو ضامن لجميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب بنص صريح لم يكن موجوداً من قبل .

٣ - من حيث التزامات المستأجر : يبين التقنين المدني الجديد أوجه الاستعمال المباحة للعين المؤجرة ومنها الأجهزة المسموح بوضعها لتوصيل المياه والنور والغاز والتلفون والراديو وما إلى ذلك ، وحدد مسئولية المستأجر عن الحريق ، وأوجب عليه إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، ونقل من تقنين المرافعات حق المؤجر في حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة فوضع النص في مكانه الطبيعي .

٤ - من حيث التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن : فصل التقنين المدني الجديد الأحكام المتعلقة بذلك لأهميتها العملية ، وذكر بوجه خاص أنه إذا اشترطت موافقة المؤجر فلا يجوز لهذا أن يمتنع عن الموافقة إلا لسبب مشروع . كما بين صلات المؤجر بالتنازل له عن الإيجار والمستأجر من الباطن ، وذكر في وضوح الأحوال التي تبرا فيها ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر .

٥ - من حيث انتهاء الإيجار : نص التقنين المدني الجديد على التجديد الضمني ، ويبين أحكامه ، وأحكام انتهاء الإيجار ببيع العين ، بياناً وافياً . وعرض لحالات جديدة لم تكن مذكورة من قبل ، تتعلق بإعسار المستأجر وبحاجة المؤجر للعين المؤجرة بسكناء أو لاستعماله الشخصي ، وذكر سببين جديدين لانتهاء الإيجار : موت المستأجر إذا كان انتقال التزاماته إلى الورثة مرهقاً لم ، وفسخ الإيجار بالعذر إذا أصبح تنفيذه مرهقاً للمستأجر أو للمؤجر . وطبق هذا السبب الأخير في حالة نقل الموظف إلى مكان آخر (١) .

٢٢ - التصرّيات الاستثنائية : رأى المشرع ، كما سبق القول ، التدخل ، في أثناء الحريين العاليتين وفي أعقابهما ، بتشريعات استثنائية عطل

بها بعض الأحكام العامة للإيجار . وأغلب أحكام هذه التشريعات الاستثنائية تعتبر من النظام العام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، فانقل عقد الإيجار بذلك من نطاق التعاقد الحر إلى نطاق القواعد الآمرة . وصياتى تفصيل ذلك .

ونقتصر الآن على الإشارة إلى أن أهم هذه التشريعات الاستثنائية هي (١) قوانين إيجار الأماكن ، وقد قيدت هذه القوانين حق المؤجر في تحديد الأجرة ، وفرضت امتداد عقد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدتها ، وذلك كله إلى حين إلغاء هذه التشريعات الاستثنائية والرجوع إلى العمل بالأحكام العامة للقانون . (٢) قوانين الإصلاح الزراعى ، وهذه تكفلت في الأراضى الزراعية بما تكفلت به قوانين إيجار الأماكن في المباني ، فقيدت من حق المؤجر في تحديد الأجرة ، وفرضت امتداد عقود الإيجار بقيود معينة بعد انقضاء مدتها .

ولما كانت هذه التشريعات الاستثنائية تساهم الآن بنصيب كبير في إيراد الأحكام التى تسرى على عقود الإيجار ، رأينا من الواجب أن نتناولها بالشرح المفصل ، حتى يكون هذا الكتاب شرحاً وافياً لجميع الأحكام التى تسرى على عقد الإيجار .

٢٣ — بقاء التفتين المسمى القديم معمولاً به فى بعض عقود الإيجار :  
ومن المسلم أن عقود الإيجار التى أبرمت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ تسرى عليها أحكام التفتين المسمى القديم ، وبخاصة فى إثبات الإيجار وفى التزامات المؤجر المحدودة المسمى (١) . ولما كان كثير من هذه العقود لا يزال قائماً بسبب الامتداد الجبرى الذى فرضته تشريعات الاستثنائية ، فإنه يقع كثيراً أن يطالب القضاء بتطبيق نصوص التفتين المسمى القديم على هذه

(١) وقد قضى بأنه إذا كان تاريخ عقد الإيجار هو ٧ سبتمبر سنة ١٩٤٩ ، كان التفتين المسمى القديم هو الواجب التطبيق على جميع المنازعات التى تنشأ من هذا العقد ، وذلك تطبيقاً للقاعدة التى تنص بأن القانون الذى يطبق هو القانون الذى انقضى فى ظله العقد موضوع النزاع (هكدة مصر مستعمل ١٧ أكتوبر سنة ١٩٥٠ الهامة ٣١ رقم ١٨٥ ص ٦١٤) .

المقود<sup>(١)</sup> . ومن ثم سنغنى عناية خاصة بالإشارة إلى أحكام هذا التقنين ،  
لا سيما ما كان منها يختلف مع أحكام التقنين المدنى الجديد .

## ٢٤ — خطة البحث : ونبحث الإيجار فى بابين :

الباب الأول فى الإيجار بوجه عام ، نورد فيه الأحكام العامة التى  
يشتمل عليها التقنين المدنى . فنبحث فى الفصل الأول أركان الإيجار ، وفى  
الفصل الثانى الآثار التى ترتب على الإيجار ، وفى الفصل الثالث انتهاء  
الإيجار .

ثم نعرض فى الباب الثانى لبعض أنواع الإيجار . فتتكم فى الفصل  
الأول فى إيجار الأماكن ، ونبحث التشريعات الاستثنائية التى صدرت فى  
هذا الصدد . وتتكم فى الفصل الثانى فى إيجار الأراضى الزراعية ، ويخل  
فى ذلك الكلام فى قوانين الإصلاح الزراعى المتعلقة بإيجار هذه الأراضى ؛  
ونبحث فى الفصل الثالث إيجار الوقف والحكر وما يلحق بالحكر من عقد  
الإيجارين وخطو الانتفاع .

---

( ١ ) سليمان مرقس ققرة ٩ - عبد المنعم فرج الصلة ققرة ٥ - محمد لبيب شلب ققرة ٧ .  
حل البارودى ص ٨ .

# الباب الاول

## الايجار بوجه عام

### الفصل الأول

#### أركان الإيجار

٢٥ - تطبق القواعد العامة : أركان العقد ، في نظريته العامة ، هي التراضي والمحل والسبب . والسبب في عقد الإيجار لا جديد يقال فيه ، ويمكن الرجوع إلى النظرية العامة في السبب<sup>(١)</sup> . يبقى التراضي والمحل . والمحل في عقد الإيجار مزدوج . فهو بالنسبة إلى التزامات المؤجر يكون في منفعة الشيء المؤجر ، والمنفعة تقاس بالمدة ، فيتفرع عن ذلك أن يكون الكلام في الشيء المؤجر ثم في مدة الإيجار . والمحل بالنسبة إلى التزامات المستأجر يكون في الأجرة .

(١) انظر الوسيط الجزء الأول في نظرية السبب . ويكون الإيجار باطلا لعدم مشروعية السبب إذا كان الغرض منه إعاده ليكون منزلا للمهارة أو المقامرة أو لغير ذلك من الأغراض غير المشروعة . وقد سبق بيان هذا تفصيلا عند الكلام في السبب غير المشروع ( الوسيط ١ فقرة ٢٨٢ - فقرة ٢٨٤ وقرة ٢٨٩ - فقرة ٢٩٣ ) .

وقد قضى بأنه إذا أوجرت العين لعميل مخالف للأداب ، كالقمار أو البطرة ، كان العقد باطلا ، ويحق للمؤجر أن يطلب طرد المستأجر عن طريق القضاء المسجل ، إذ المستأجر يعتبر مخالفا لعين دون ست ( مصر الكلية الوطنية مسجل ٢ أبريل سنة ١٩٣٨ المضافة ١٢ رقم ٤٩٨ ص ١٠٧٥ ) . وقضى بأن إجارة الخيل لبلال صحيحة ، لأن سباق الخيل ، ولو أنه ضرب من المقامرة ، ليس أمراً غير مشروع بل هو أمر مرموع فيه ( استئناف مخطوطه ١ فبراير سنة ١٩٣٨ م ص ١٣٠ : وجاء في هذا الحكم أن الاتفاق على قسمة الجائزة بين صاحب الحصان ومستأجره اتفاق صحيح ، لأن المال يقدم منفعة الحصان والمستأجر يتكفل ببقاء الحصان وتربيته ) - سباق مرقس فقرة ٨٨٦ ص ١٤٢ هامش ٢ .

ويخلص من ذلك أن الكلام في أركان الإيجار يقتضى أن نعرض في الفرع الأول للكلام في التراضى ، وفي الفرع الثانى للكلام في المحل أى فى الشيء المؤجر وفى المدة وفى الأجرة . وفى فرع ثالث نتكلم فى طرق إثبات الإيجار ونفاذه فى حق الغير وتفسيره<sup>(١)</sup> .

## الفرع الاول

### التراضى فى عقد الإيجار

٣٦ - مبحثه : نبحث على التوالى الموضوعين الآتيين :  
١ - شروط الانعقاد فى التراضى ٢ - شروط الصحة فى التراضى .

## المبحث الأول

### شروط الانعقاد

٣٧ - طرفا العقد - تطابق الإرادة والقبول : لعقد الإيجار طرفان هما المؤجر والمستأجر . ويشترط لانعقاد الإيجار أن يصدر إيجاب من أحدهما وقبول من الآخر مطابق للإيجاب ، وفقاً للقواعد العامة فى انعقاد العقد<sup>(٢)</sup> .

( ١ ) ذلك أن الإيجار بعد أن يستوفى أركانه وينتقد صحيحاً ، تقوم الحاجة إلى إثباته إذا وقعت منازعة فيه . فإذا ما ثبت فإنه يكون نافذاً فى حق المتصلتين ، أما نفاذه فى حق الغير فيحتاج إلى إجراء آخر . وإذا ما ثبت الإيجار ونفذ فى حق الغير ، وجب أن ينتج آثاره ، وقد يكون فيه محض يحتاج إلى تجلية لإنتاج آثاره فتقوم الحاجة إلى تفسيره . ومن ثم يعقب الكلام فى أركان الإيجار فى الفرعين الأولين الكلام فى فرع ثالث فى إثبات الإيجار وفى نفاذه فى حق الغير ، وفى تفسيره .

( ٢ ) الأصل أن المؤجر حر فى الإيجار لمن يشاء ، كما أن المستأجر حر فى الاستئجار من يشاء ، وذلك إنما هو تطبيق لمبدأ حرية التعامل والتجارة فى حدود النظام العام . وينبى على ذلك أن أصحاب الفنادق أحرار فى قبول من يريدونه من القلاء ورفض من لا يريدونه منهم ، وكذلك أصحاب الملاعب والمخيمات العامة ( بودرى وقال ٢ قسم ثان فقرة ٤١٣١ ) . ولكن لا يعيب عن الجبال أن العادة جرت فى مثل هذه الحال أن تفتح أبوابها للجمهور دون تمييز بين شخص وشخص ، ويعتبر فتح المحل العام لإيجاراً من صاحبه ، فإذا عرض أى شخص الأجرة للميزة كان هذا قبولاً منه ، وتم العقد وأجبر صاحب المحل على تنفيذه . على أنه لا يوجد ما يمنع من أن =

## المطلب الأول

### طرقا عقد الإيجار

٢٨ - من له حق الإيجار ومن له حق الاستئجار : تقدم أن طرفي عقد الإيجار هما المؤجر والمستأجر . وبين الآن من هو المؤجر أى من له حق الإيجار ، ومن هو المستأجر أى من له حق الاستئجار .

§ ١ - من له حق الإيجار

٢٩ - طوائف ثلاث : يملك حق إيجار الشيء طوائف ثلاث :

( أ ) من له حق الملك في الشيء . ( ب ) من له الحق في أن يفتتح بهذا الشيء . ( ج ) من له الحق في إدارة هذا الشيء .

والأصل في ذلك أن عقد الإيجار ، بخلاف عقد البيع الذى يلزم البائع بأن ينقل ملكية المبيع فلزم أن يكون مالكا ، لا يلزم المؤجر إلا بتسكين المستأجر من أن ينتفع بالشيء المؤجر . فمالك الشيء يستطيع أن يلزم بذلك ،

صاحب فندق أو ملعب يمنع دخول فئة معينة من الناس في المثل الذى يديره حرصاً منه على انتفاع وسط معين ، فيغرض مثلاً لباساً خاصاً (كلباس السهرة) . أو يشترط على من يدخل أن يكون بحالة لائقة فيمنع من الدخول من كان بين السكر أو رث الثياب ، ولكن هذا يكون واجب التطبيق على كل من يكونون في هذه الحالة دون تمييز . أما أن يتصرف صاحب المثل العام ، فيمنع شخصاً بالذات من الدخول لغير سبب مقبول ، فهذا هو التصرف المنوع .

وإذا ائتمر أهل بلد بشخص لا يؤجرون له سكاناً يسكنه . لأسباب دينية أو سياسية أو لسهو يرجع إلى حرقة مقنونة يجرىها (كالملاحة) ، وكان لا تناس لهذا الشخص من سكنى البلد لأنها محل عمله أو غير ذلك ، فلا يجوز التصكير في مثل هذه الأحوال في أن تلجأ السلطة العامة إلى إجبار الملاك على إيجار متنازل لمثير المرفوب فيهم (هودرى وقال ١ فقرة ١٢٠ - فقرة ١٢١) . وهذا لا يمتنع مع جواز أن تصدر إحدى السلطات العامة ، كالسلطة العسكرية ، أمراً بتخليه بعض الأماكن مؤقتاً لاستعمالها في أغراض معينة لصالح العام .

وتقتضى التشريعات الاستثنائية - كما سرى - باستناد عقد الإيجار بعد انقضاء مدته في كثير من الأحوال ، رضى المؤجر أو أبى ، وهذا القيد على حرية التأجير انتقضت المصلحة العامة . وتنص المادة ١١ من قانون إيجار المساكن على أنه « لا يجوز إبقاء المساكن المدة للاستغلال خالية مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية » . وهذا قيد على حرية المالك في عدم التأجير ، وسيأتى تفصيل ذلك عند الكلام في إيجار المساكن . انظر الإيجار للمؤلف فقرة ٣٣ .



لأن من ملك الشيء ملك منفعة . ومن له الحق في أن ينفع بالشيء يستطيع أن يلزم بتمكين غيره من هذا الانتفاع . ولما كان عقد الإيجار هو من عقود الإدارة كما سبق القول ، بل هو أهم هذه العقود ، لذلك كان من يملك إدارة الشيء يملك أن يؤجره ، فالإيجار هو الوسيلة المألوفة للإدارة . فإذا كان المؤجر لا يملك الشيء ، وليس له حق الانتفاع به ، وليس له حق إدارته ، فذلك هو إيجار ملك الغير .

فنبعث إذن المسائل الأربع الآتية : ( أ ) المؤجر هو المالك ، ( ب ) المؤجر هو من يملك الانتفاع بالشيء . ( ج ) المؤجر هو من له حق إدارة الشيء . ( د ) المؤجر فضولي أي إيجار ملك الغير .

### ( أ ) المؤجر هو المالك

٣٠ - البالغ الرشد : لاشك في أن المالك ، إذا كان بالغاً رشيداً ، يستطيع أن يؤجر ملكه ، إذ هو يستطيع أن يصرف في هذا الملك بالبيع فأولى أن يملك إيجاره .

٣١ - القاصر والمجنون : فإذا كان المالك قاصراً أو مجنوناً ، رجعا إلى أهليه . فهو تارة يستطيع الإيجار في حدود معينة ، وتارة لا يستطيع ، وفقاً لقواعد الأهلية . وستفصل هذه القواعد عند الكلام في أهلية المؤجر .

٣٢ - المريض مريض الموت : ويستطيع المالك الرشيد إيجار ملكه ، حتى لو كان مريضاً مريض الموت ، وذلك إذا لم يكن يقصد التبرع للمستأجر ، بأن يؤجر له العين بأجرة لا يأخذ منها شيئاً ، أو بأن يأخذ ما دون أجرة المثل بكثير متبرعاً بالباقي للمستأجر . فيعتبر الإيجار في هذه الحالة تصرفاً مختافاً إلى ما بعد الموت ، وتسرى عليه أحكام الوصية<sup>(١)</sup> . ومن ثم يكون لورثة المؤجر أن يطالبوا المستأجر ، سواء كان واثلاً أو

( ١ ) محمد كامل مرسى ،قرة ٤٠ - سليمان مرقس ،قرة ٧٥ - عبد الحى حجازى ،قرة ٩٣ .

غير وارث ، برد ما زاد من الهابة في الأجرة على ثلث التركة ، إلا إذا أجازوا التصرف<sup>(١)</sup> .

ونستند فيما قررناه إلى المادة ٩١٦ مدني وتنص على ما يأتي : ١ - كل عمل قانوني يصدر من شخص في مرض الموت ويكون مقصوداً به التبرع ، يعتبر تصرفاً مضافاً إلى ما بعد الموت ، وتسرى عليه أحكام الوصية أيأ كانت التسمية التي تعطى لهذا التصرف . ٢ - وعلى ورثة من تصرف أن يثبتوا أن العمل القانوني قد صدر من مورثهم وهو في مرض الموت ، ولم يثبت ذلك بجميع الطرق ، ولا يحتاج على الورثة بتاريخ السند إذا لم يكن هذا التاريخ ثابتاً . ٣ - وإذا أثبت الورثة أن التصرف صدر من مورثهم في مرض الموت ، اعتبر التصرف صادراً على سبيل التبرع ، ما لم يثبت من صدر له التصرف عكس ذلك . كل هذا ما لم توجد أحكام خاصة تخالفه . ويخلص من هذا النص أنه إذا أثبت الورثة أن الإيجار قد صدر في مرض الموت ، اعتبر أنه قد صدر على سبيل التبرع ، ما لم يثبت المستأجر أنه إيجار حقيقي وألا هابة في الأجرة . فإن لم يثبت المستأجر ذلك ، كان عليه أن يرد إلى التركة ما جاوز مقدار الهابة فيه ثلثها ، ويستبقى الهابة فيما لا يجاوز هذا الثلث<sup>(٢)</sup> .

(١) ويبدو أن تهلوز الهابة في الأجرة ثلث التركة ، وحتى يمكن تصور ذلك يجب أن يكون الإيجار لمدة طويلة وأن تكون العين المؤجرة هي كل التركة أو أهم شيء فيها . لذلك كان الإيجار في مرض الموت نادر الوقوع .

(٢) ونص المادة ٩١٦ مدني لم يكن موجوداً في التفتين المدني القديم ، ولم يكن هذا التفتين يشتمل إلا على النصوص الخاصة ببيع المريض مرض الموت (م ٢٥٤ - ٢٥٦ / ٣٢٠ - ٣٢٣) . ولم يكن يمكن قياس على هذه النصوص في عقد الإيجار ، لأنها نصوص استثنائية لا يجوز التوسع فيها . وبهذا جرى الفقه والقضاء في عهد التفتين المدني القديم ( الإيجار المؤلف فقرة ٤٩ - أحد نجيب الملل في البيع فقرة ٣٨٩ - محمد حلمي عيسى في البيع فقرة ٩٥٢ - مصر الكلية الوطنية ١٩ يناير سنة ١٩٢٤ الهامة ٤ رقم ٦٣٦ ص ٨٥٠ ) . وساعد على ذلك أن الفقه الإسلامي يقضي بأن إيجار المريض مرض الموت صحيح نافذ ، إذ الإجارة تبطل بموت أحد المتعاقدين ، فلا ضرر على الورثة فيما بعد الموت ، لأن الإجارة لما بطلت صارت المانع مملوكة لهم ، وفي حياته لا ملك لهم ، فلا ضرر عليهم فيما يستوفيه المستأجر حال حياة المؤجر . ومثل الإجارة الاستتجار ، بأن استأجر شيئاً بأكثر من قيمته وكانت الهابة كبيرة (شرح الأحكام الشرعية الشيخ محمد زيد ٢ ص ٣٢٦) . وقد جاء في جامع الفصولين : « تبرع -

### ٣٣ - المشتري والبائع في عقد البيع غير المسجل : وقد يتفق أن المشتري

للعقار يؤثره قبل أن يسجل عقد البيع ، فهل يكون إيجاره صحيحاً ؟ لا شك في أن المشتري لم يصبح مالكا للعقار ما دام لم يسجل عقد البيع ، فإذا أجره كان الإيجار صادراً من غير مالك . ولكن هذا لا يمنع من أن يكون إيجاره صحيحاً ناكداً في حق المالك أى البائع . إذ البيع غير المسجل هو بيع تام ، يرتب جميع آثاره فيما عدا نقل الملكية . فالمشتري الذي لم يسجل عقده يستطيع رغمًا من ذلك أن يطالب البائع بتسليم العين إذا لم يكن قد تسلمها ، ولا يستطيع البائع أن يستردها منه إذا كان قد سلمها إليه <sup>(١)</sup> . ففي الفرض الذي نحن بصدده يستطيع المشتري الذي أجر العين أن يسلمها للمستأجر لينتفع بها طول مدة الإيجار ، ولا يستطيع البائع أن يسترد العين من يد المستأجر لأنه يلتزم بضمان التعرض قبل المشتري واسترداد العين من تحت يد المستأجر يتناقض مع هذا الضمان <sup>(٢)</sup> .

أما البائع في عقد البيع غير المسجل فلو أنه يظل مالكا ، إلا أنه لا يستطيع إيجار العقار إيجاراً يتفد في حق المشتري . ذلك أن من حق المشتري أن يطالب البائع بتسليم العقار <sup>(٣)</sup> ، ومن حقه أيضاً بعد تسجيل البيع أن يحتج على المستأجر

= المريض بالمنافع يعتبر من كل ماله ، فلو أجر مريض بيته بدون أجر مثله لا يعتبر من الثلث ، إذ لو أجازها جاز ، ( جامع الفصولين ٢ ص ٢٤٦ - وانظر ابن مابدين ٥ ص ٤٥٠ ) . ولكن هذه الحجة لا تصلح في القنفذ المفقود . فالإيجار لا ينهض بموت المأجور ، ومن ثم جاز أن تتحقق محاباة المستأجر ( محمد كامل مرسى فقرة ٤٠ - مخطا استثنائي ٢٨ يناير سنة ١٩٢٠ المحاماة ١١ رقم ٣٧ ص ٦٧ ) .

( ١ ) الوسيط ٤ فقرة ٢٧٢ وفترة ٢٧٦ .

( ٢ ) الإيجار المؤلف فقرة ٥٠ ص ٧١ - سليمان مرقس فقرة ٧١ - محمد كامل مرسى فقرة ٥٤ - محمد علي إمام فقرة ٣٤ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٩ ص ٤١٩ - ص ٤٢٠ - عبد الحى حجازى فقرة ٦٤ ص ١٠٧ - محمد لبيب شيب فقرة ٨٨ .

وإذا كانت العين لا تزال تحت يد البائع ، استطاع المستأجر أن يطالب بتسليمها باستماله الدعوى غير المباشرة باسم مدينة المشتري . أما إذا كان البائع قد أجر العين لمستأجر آخر ، فإن المستأجر من المشتري لا يستطيع أن يطالب هذا المستأجر الآخر بتسليم العين وليس له إلا أن يطلب من المشتري فسخ الإيجار والتعويض ( سليمان مرقس فقرة ٧١ ص ١٠٦ - ص ١٠٧ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٥٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٩ ص ٤١٩ - ص ٤٢٠ ) .

( ٣ ) هذا إذا كان البائع لم يسلم العقار للمستأجر منه . فإذا كان قد سلمه إليه دون تواطؤ =

يعلم نفاذ الإيجار في حقه لأنه تالٍ للبيع (م ١/٦٠٤ مدني). ويستطيع المستأجر في هذه الحالة أن يطلب فسخ الإيجار لعدم استطاعة المؤجر أن يقوم بالتزاماته<sup>(١)</sup>، على أن ذلك لا يمنع المشتري من التمسك بعقد الإيجار إذا أراد ذلك، وعندئذ يلتزم المستأجر به نحوه (م ٢/٦٠٤ مدني).

٣٤ - المالك الذي فسخ عقد ملكيته والمالك تحت شرط الفاسخ: مثل المالك الذي فسخ عقد ملكيته المشتري الذي فسخ عقد شرائه لعدم وفائه بالتأمن، ومن رما عليه المزداد ويبيع عليه العين مرة ثانية، والموهوب له بعد رجوع الواهب في الهبة. ومثل المالك تحت شرط فاسخ المشتري بشرط التجربة إذا تبين من الاتفاق أو الظروف أن البيع معلق على شرط فاسخ (م ٢/٤٢١ مدني)، والمشتري وفاء عند ما كان بيع الوفاء جائزاً.

ولا شك في أن المالك الذي فسخ عقد ملكيته إذا أجر بعد الفسخ، يكون إيجاره صادراً من غير مالك. لكنه إذا أجر قبل الفسخ، ثم وقع الفسخ قبل انتهاء الإيجار، فإن الإيجار يبقى سارياً إلى انقضاء مدته، لأنه صادر من مالك، والمالك يملك الإيجار حتى لو فسخ ملكيته فيها بعد، ولا يفسخ الإيجار بفسخ الملكية<sup>(٢)</sup>.

٣٥ - (م ٢/٢٤٢ مدني)، لم يصطح المشتري قبل أن يسجل عقد شرائه أن يطالب المستأجر بتسليم العقار، إذ كل منهما دائن على الآخر، ولا يملك المشتري في هذه الحالة إلا أن يطالب البائع بالتعويض، وقد يحق له طلب فسخ البيع (سليمان مرقس بقرة ٢١ ص ١٠٦ - عبد الفتاح عبد الباقي بقرة ٥١ ص ٧٣ - منصور مصطفى منصور بقرة ١٦٩ ص ٤١٩).

(١) ولكن لا يجوز في هذه الحالة للمشتري، ولو لم يكن الإيجار نافذاً في حقه، أن يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد التنبيه عليه بذلك في المواهب المقررة قانوناً، ويلتزم المؤجر بأن يدفع للمستأجر تعويضاً، ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو من المشتري نيابة عن المؤجر، أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض (م ٦٠٥ مدني).

(٢) بودري وقال ١ بقرة ٨٣ - بقرة ٨٤ - بيدان ١١ بقرة ٤٨١ ص ٤٠٥ - بلاسيول وريبير ١٠ بقرة ٤٣١ - أنسكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage بقرة ٧٢ - بقرة ٧٣ - أوبري ورو وإسان ٥ بقرة ٣٦٩ ص ٣٥٣ - هلمش ١٤ - جيوار ١ بقرة ٤٩ - بقرة ٥٠ - سليمان مرقس بقرة ٦٧ ص ١٠١ - عبد الفتاح عبد الباقي بقرة ٦١ ص ٩٥ - عبد المنعم فرج الصلدة بقرة ٤٠ ص ٥٧.

وهذا الحكم يسرى على المالك تحت شرط فاسخ<sup>(١)</sup> . وقد ورد نص صريح في هذا المعنى في المادة ٢/٢٦٩ مدني ، وهي تجرى على الوجه الآتي : « على أن أعمال الإدارة التي تصدر من الدائن (تحت شرط الفسخ) تبقى نافذة رغم تحقق الشرط »<sup>(٢)</sup> . وقد كان هذا هو الحكم في إيجار المشتري وفاء عند ما كان بيع الوفاء جائزاً ، حيث نصت المادة ٤٣١/٣٤٥ مدني قديم على أنه « عند رجوع المبيع بيع وفاء إلى البائع يأخذه خالياً عن كل حق ورهن وضعه عليه المشتري ، إنما يلتزم البائع بتنفيذ الإيجارات التي أجراها ذلك المشتري بدون غش بشرط أن تكون مدتها لا تتجاوز ثلاث سنين » .

فالإيجار الصادر من مالك فسخ عقد ملكيته فيما بعد ، أو من مالك تحت شرط فاسخ ثم تحقق الشرط ، يكون صحيحاً نافذاً في حق من آلت إليه الملكية بالفسخ أو بتحقيق الشرط الفاسخ . ولا يشترط في ذلك إلا أن يكون الإيجار ثابت التاريخ قبل الفسخ أو قبل تحقق الشرط الفاسخ (م ٣٩٥ مدني) ، وأن يكون قد صدر دون غش أي دون تواطؤ بين المؤجر والمستأجر على الإضرار بمن توكل إليه الملكية<sup>(٣)</sup> . ويكون الإيجار صادراً دون غش إذا لم يتجاوز المألوف

(١) والمالك تحت شرط فاسخ يقابله مالك تحت شرط واقف . وهذا إذا عقد إيجاراً قبل تحقق الشرط ، كان الإيجار مطلقاً على شرط واقف . فإذا ما تحقق الشرط الواقف ، اعتبر المؤجر مالكاً بآثر رجعي ، فينفذ الإيجار الصادر منه بشرط عدم مناسه بإيجار يكون قد صدر من المالك تحت شرط فاسخ (محدد من إمام فقرة ٣٥) .

(٢) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيد في صدد هذا النص : « أما ما يصدر من الدائن (تحت شرط فاسخ) من أعمال الإدارة فيظل قائماً رغم تحقق الشرط . ذلك أن هذه الأعمال لا تؤثر في الحقوق التي استقرت نهائياً من جراء تحقق الشرط ، ثم إن من الأهمية بمكان أن يكفل لما ينهني من الاستقراء (مجموعة الأعمال التحضيرية ٣ ص ١٧) .

(٣) ذلك أن الفسخ يظل التصرفات . وتقول المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيد في صدد المادة ٢/٢٦٩ مدني : « وغني عن البيان أن بقاء الأعمال التي تقدمت الإشارة إليها (أعمال الإدارة) مشروط بحسن نية من صدرت عنه وعدم تجلوزه المألوف في حدود الإدارة . فإذا كان عمل الإدارة إجارة مثلاً ، وجب ألا يتجاوز مدتها ثلاث سنوات » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٣ ص ١٧) . على أنه لا يمكن ، ليكون هناك غش وتواطؤ ، أن يكون المؤجر منه لنية أي عالماً بأن ملكيته مهددة بالفسخ ، بل يجب أيضاً أن يكون قصد الإضرار بمن تزول إليه الملكية ، وأن يكون المستأجر متواطئاً معه على ذلك أي عالماً بقصد المؤجر وبتفاهة منه » .

في الإدارة الحسنة ، بأن يكون بغير غبن فاحش والمدة التي لا تتعارض مع العرف ولو زادت على ثلاث سنوات . وقد كان المشتري وفاء بشرط في إيجاره ألاّ تجاوز مدته ثلاث سنوات بنص صريح هو المادة ٤٣١/٣٤٥ مدني قديم<sup>(١)</sup> ، كما سبق القول . ولكن هذا النص غير موجود في التقنين المدني الجديد ، فلا يجوز التمسك به . وإذا كانت المادة ٥٥٩ مدني جديد لا تجيز الإيجار لمدة تزيد على ثلاث سنوات لمن لا يملك إلا حق الإدارة ، فلها لا تنطبق هنا . ذلك أن المالك الذي فسح عقد ملكيته أو المالك تحت شرط فاسخ لا يملك حق الإدارة فحسب ، بل يملك أيضاً حق التصرف ، فلا تسري عليه المادة ٥٥٩ مدني السالف الذكر ، وله أن يوجر لأية مدة كانت ولو زادت هذه المدة على ثلاث سنوات<sup>(٢)</sup> .

٣٥ - المفلس : والتاجر الذي أعلن إفلاسه لا يستطيع أن يوجر الأعيان المملوكة له لأنه لا يجوز للمفلس أن يدير أملاكه (م ٢١٦ تجاري) ، ويكون الإيجار الصادر منه بعد إعلان الإفلاس باطلاً . أما الإيجار الصادر منه بعد التوقف عن الدفع وقبل إعلان الإفلاس فيكون قابلاً للإبطال لمصلحة الدائنين ، إذا ثبت أن المستأجر كان يعلم وقت الإيجار بحالة المؤجر المترتبة . ويجوز للدائنين أيضاً لإبطال الإيجار ولو لم يثبت علم المستأجر بذلك ، إذا اتضح أن الإيجار يخفي هبة مستترة أو يعطي للمستأجر فائدة استثنائية (م ٢٢٨ تجاري) . ويجوز أيضاً للدائنين إبطال الإيجار ولو كان صادراً قبل التوقف عن الدفع ، إذا ثبت أن هناك

- عليه . فإذا كان المستأجر حسن النية ، كان الإيجار نافذاً في حق من تحول إليه الملكية ، حتى لو كان المؤجر سيئ النية وقصد الإضرار بهذا الأخير (سليمان مرقس فقرة ٤٠ ص ١٠١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٥٣ ص ٧٦ هامش ١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٨ ص ٤١٥) .  
(١) الإيجار المؤلف فقرة ٥١ .

(٢) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ٦٧ ص ١٠٠ هامش ٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٨ ص ٤١٦ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ٤٠ ص ٥٧ - محمد لبيب شنب فقرة ٨٦ ص ١١٤ - وانظر عكس ذلك وأن الإيجار لا يجوز أن تزيد مدته على ثلاث سنوات وإلا أنقص إلى هذه المدة : عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٥٣ ص ٧٧ - محمد حل إمام فقرة ٣٥ ص ٧٦ - عبد المنعم البداوي ص ١٦ ، وفي عهد التقنين المدني القديم الإيجار المؤلف فقرة ٥١ - فقرة ٥٢ - وقارن ماورد في المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في صدد انقضاء ٢٦٩ / ٢ مدني في مجموعة الأعمال التحضيرية ٣ ص ١٧ وقد سبق ذكره في نفس الفقرة في المامش قبل السابق .

تواطؤاً بين المؤجر والمستأجر على الإضرار بحقوق الدائنين وكان من وراء ذلك أن وقع الضرر بالفعل ( م ٢٣٠ تجارى )<sup>(١)</sup> .

٣٦ - المدين الذى تخمزه ضربه إجراءات نزع الملكية : وقد نصت المادة ٦٢١ مرافعات على أن : عتود الإيجار الثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه تنفذ فى حق الحاجزين والدائنين المشار إليهم فى المادة ٦٣٧ والراسى عليه المزارد ، وذلك بغير إخلال بأحكام القانون المتعلقة بعتود الإيجار الواجبة الشهر . أما عتود الإيجار غير الثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه فلا تنفذ فى حق من ذكروا إلا إذا كانت من أعمال الإدارة الحسنة .

ويخلص من هذا النص أن الإيجار إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه فإنه ينفذ فى حق الجميع ، أيا كانت مدته وأيا كان مقدار الأجرة ، ما لم يكن هناك تواطؤ بين المؤجر والمستأجر<sup>(٢)</sup> . أما إذا كان الإيجار غير ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه ، فإنه لا ينفذ إلا إذا كان من أعمال الإدارة الحسنة ، فلا يجوز أن تزيد مدته على المألوف عرفاً ، كما لا يجوز أن تكون فى الأجرة غبن فاحش<sup>(٣)</sup> .

### (ب) المؤجر هو من له حق الانتفاع بالشئ

٣٧ - مالك من الانتفاع - نص قانونى : تنص المادة ٥٦٠ من التقنين المدنى على يأتى : « الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضى بانقضاء

(١) الإيجار المؤلف ققرة ٥٣ .

(٢) وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه غير منوع على المالك المدين أو مؤجر أطرافه لينتفع بها ، خصوصاً إذا كانت حاله المالية لا تسح له بتكاليف الزراعة ، ولأن التأجير لا يخرج المدين من ملكية المدين ، ويمكن للدائن أن يحجز تحت يد المستأجر على الإيجار (استئناف مصر ١٩ فبراير سنة ١٩٣٦ الملمة ١٧ رقم ٩١ ص ١٩٥) .

(٣) سليمان مرقس ققرة ٧٤ - استئناف مخطط ٣ أبريل سنة ١٨٨٩ م ١ ص ٣٠٩ - ١٩ ديسمبر سنة ١٨٩٤ م ٧ ص ٤٤ - ٢٤ مارس سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ٢ - ولا يجوز أن تكون الأجرة قد دفعت مقدماً (استئناف مخطط ٣٠ يناير سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٢٢٩) . ولا تسرى هذه الأحكام فى حالة التنفيذ على الموقوف (استئناف مخطط ٣٠ يناير سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٢٢٩ وهو الحكم السابق) .

هذا الحق إذا لم يجرها مالك الرقبة ، على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة (١) .

والانتفاع حق عيني يخول صاحبه استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله ، وينتهي حتما بموت المنتفع . فلمنتفع إذن أن يؤجر العين ، إذ الإيجار هو الوسيلة الطبيعية للاستغلال . ولاحد لمدة الإيجار إلا المدة التي يبقى فيها حق الانتفاع قائماً لأنه بطبيعته حق مؤقت ، ولا يجوز بحال أن يبقى بعد موت المنتفع . فإذا كان حق الانتفاع مدته عشر سنوات مثلاً ، استطاع المنتفع أن يؤجر العين لأية مدة بشرط ألاّ تجاوز عشر سنوات وألاّ تجاوز في الوقت ذاته حياة المنتفع ، فيؤجرها لخمس سنوات مثلاً أو سبع أو عشر . ويلاحظ أن المنتفع لا يتقيد بمدة لا تجاوز ثلاث سنوات ، لأنه عندما يؤجر العين لا يفعل ذلك بموجب حق الإدارة وإلا لما جازله أن يزيد على ثلاث سنوات . فهو إذن لا يدبر العين نائباً عن الغير ، وإنما يستعمل

---

( ١ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٥٧ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٥٨٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٦٠ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٧٤ - ص ٤٧٥ ) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم المادة ٣٦٤ فقرة أول / ٤٤٧ فقرة أول ، وكانت تجري على الوجه الآتي : « الإيجار المفقود من له حق الانتفاع في عقار بدون رضا مالك وقبته ينقضى بزوال حق الانتفاع ، وإنما تراعى المواعيد المقررة لتنبيهه على المتأجر بالتخلي أو للمواعيد اللازمة لأخذ وفصل محاصيل السنة » . والأحكام واحدة في التقنينين القديم والجديد ، وما يسرى على العقار يسرى على المنقول لأن النص إنما هو تطبيق للقواعد العامة ( الإيجار المؤلف فقرة ٦٩ ) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٢٢٨ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٥٥٩ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٧٣٢ ( مطابق - وانظر عباس حسن الصراف فقرة ٧٣١ ) .

تقنين الموجبات والفقود البناني م ١/٥٤١ : إن إيجار المستثمر لأموال غير منقولة أو لحقوق تختص بهذه الأموال بدون رضا مالك الرقبة يسقط حكمه بالنظر إلى مالك الرقبة بعد مرور ثلاث سنوات على انتهاء الاستئجار . ( ويختلف النص في أنه ينهى الإيجار الصادر من المنتفع بعد انتهاء حق الانتفاع ، ولكن لا فور هذا انتهاء ، بل بعد مرور ثلاث سنوات من انتهائه - وما يطبق على العقار يسرى على المنقول : م ٤٠٠ لبناني ) .



حقه الأصيل في الانتفاع . فإذا فرضنا أنه أجرة العين لمدة سبع سنوات وبقى حياً طوال هذه المدة ، فإن الإيجار يبقى قائماً إلى انقضاء السبع السنوات . أما إذا مات بعد انقضاء خمس سنوات مثلاً ، فإن الإيجار ينتهي بموته لزوال حق الانتفاع بالموت . على أنه إذا أقر مالك الرقبة الإيجار ، مقدماً أو عند موت المتنع ، فإن العقد يبقى قائماً في السنتين الباقيتين ، لا بين المستأجر وورثة المتنع ، بل بين المستأجر ومالك الرقبة الذي يستعيد الملكية التامة بموت المتنع<sup>(١)</sup> . وفي حالة ما إذا انتهى الإيجار بموت المتنع قبل انقضاء مدته لأن مالك الرقبة لم يقر الإيجار ، لا يحكم على المستأجر بالإخلاء فوراً ، بل يجب على المالك أن ينبه عليه بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ مدني وسيأتي بيانها ، وإذا كانت العين أرضاً زراعية لم يميز لإنهاء الإيجار قبل نقل المحصولات ولو اقتضى هذا النقل وقتاً أطول من الميعاد المقرر للتنبيه بالإخلاء .

وقل مثل ذلك إذا كان حق الانتفاع مقررأ طول حياة المتنع ، وأجره هنا الأخير العين لمدة سبع سنوات ، وبقى حياً طوال هذه المدة ، فإن الإيجار يبقى إلى انقضاء مدته . أما إذا مات المتنع بعد انقضاء خمس سنوات مثلاً ، فإن الحكم هو ما قدمناه ، في حالي إقرار المالك للإيجار وعدم إقراره إياه .

( ١ ) وتعليل ذلك أن صاحب حق الانتفاع يعتبر فضولياً فيما بقى من المدة بعد حودة حق الانتفاع إلى مالك الرقبة . فإذا أقر مالك الرقبة - وقد أصبح الآن مالكا أيضاً لحق الانتفاع - الإيجار ، أصبح العقد سارياً بينه وبين المستأجر . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في صدد إيجار حق الانتفاع ما يأتي : « ومن الحقوق المبينة التي تزجر حق الانتفاع . وينتقص الإيجار بانقضاء هذا الحق كما ينتقص هلاك العين المؤجرة . إلا أن مالك الرقبة قد يميز الإيجار من المدة التي تلي انقضاء حق الانتفاع . فإذا لم يميز أمكنه أن يطلب من المستأجر الإخلاء بعد إسطائه الميعاد المنصوص عليه في المادة ٧٦١ ( ٥٦٣ مدني ) أو الميعاد المناسب لنقل المحصول ( مجموعة الأعمال التشريعية ٤ ص ٤٧٤ ) .

ويلعب كثير من الفقهاء إلى أن المتنع إنما يزجر الشيء ذاته ، لا مجرد حق الانتفاع ، ومن ثم يبقى الإيجار بعد موت المتنع ، ولكنه لا ينفذ في حق مالك الرقبة إلا إذا أقره ( منصور مصطفى منصور فقرة ١٧١ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٥٠ - محمد ليب شنب فقرة ٨٧ - حل البارودي ص ٣٧ - ص ٣٨ - جلال العلوي ص ١٠٧ - ص ١٠٨ ) . والفرق بين هذا التصوير والتصوير الذي نقول به يرجع إلى الاختلاف في تحديد ما هو المقصود بحمل الإيجار ، وسنفضل ذلك فيما يل ( انظر فقرة ١٠٢ ) .

هذا كله إذا أجر المنتفع العين باعتباره منتفعاً . أما إذا أجرها متخذاً لنفسه صفة المالك ، وانتهى حق الانتفاع قبل انقضاء مدة الإيجار ، ولم يقر المالك الإيجار للمدة الباقية ، فإنه يجوز للمستأجر الرجوع على المنتفع أو على ورثته بتعويض يدفع من التركة .

وجوز للمنتفع أن يؤجر العين لمالك الرقبة نفسه ، فإذا مات قبل انقضاء مدة الإيجار انتهى الإيجار باتحاد الذمة ، إذ يجتمع عند المالك صفة المستأجر وصفة المؤجر معاً .

٣٨ — مالك من السكنى ومالك من الاستعمال : أما مالك حق السكنى ومالك حق الاستعمال فلا يجوز لأى منهما أن يؤجر حقه ، لأن هذا الحق مقصور على شخصه (م ٩٩٦ ملئى) (١) .

فإذا أوصى لشخص بحق سكنى منزل ، فقد كانت الفتوى على أنه لا يملك المستحقون للسكنى فى الدار إيجارها ، ولا أحدهم إسكان غيره فى نصيبه بعوض ، ولو ليأخذ هذا العوض ليدفعه أجره لخل يسكن فيه (٢) . ولما كان تطبيق هذا المبدأ فيه ضيق وحرص ، فقد يوصى شخص بسكنى

---

(١) وتنص المادة ٥٢٩ من تقنين الموجبات البنائى على أنه « من ليس له على الشيء سوى حق الاستعمال الشخصى أو حق السكن أو حق الحبس أو حق التأمين لا يجوز له أن يؤجره » .  
 (٢) فتوى شرعية فى ٢٩ أبريل سنة ١٩٢٧ الهامة ٨ رقم ٥٤ ص ٩٧ - وهنا يتجلى الفرق بين من يقول بأن صاحب حق السكنى إنما يؤجر حقه فلا يجوز له ذلك لأن حق السكنى شخصى لا يجوز التزول عنه ، ومن يقول بأن صاحب حق السكنى إنما يؤجر العين ذاتها . وقد ذهب إلى هذا رأى الأخير الأستاذ منصور مصطفى منصور ، ويقول فى هذا الصدد : « ولكن الواقع أن الإيجار لا يرد على الحق ، بل على التمكن من الانتفاع بالشيء ، وهو ما يترتب عليه أن صاحب الاستعمال أو السكنى ، وإن كان لا يجوز له التنازل عن حقه ، إلا أنه لو أجر الشيء الذى يرد عليه هذا الحق فإن الإيجار يعتبر صحيحاً » (منصور مصطفى منصور فقرة ١٤٩ ص ٣٤٧) . ويقول الأستاذ محمد ليب شنب : « فإن هذا الإيجار وإن وقع صحيحاً بين طرفيه ، فهو لا ينفذ فى حق المالك الذى يكون له أن يسترد الشيء » (محمد ليب شنب فقرة ٩١) . فالفرق واضح بين القول بأن الإيجار الصادر من صاحب حق السكنى صحيح ولكن لما أن يسترد الشيء ، وبين القول بأن حق السكنى ذاته غير قابل للتأجير . فى القول الأول لا يستطيع صاحب حق السكنى نفسه أن يئطل الإيجار لأن العقد صحيح . وفى القول الثانى ، وهو الذى نؤثره ، يكون لصاحب حق السكنى أن يئطل الإيجار إذ العقد باطل لوقوعه على حق لا يقبل للتأجير .

منزل لأولاده ، ويستدير الزمن فإذا البيت أصبح لا يليق بسكانهم ، وقد يفتقلون من بلد إلى بلد آخر فلا يستطيعون سكنتى المنزل ولا يستطيعون إيجاره لغيرهم والانتفاع بالأجرة فى استئجار مسكن لهم فى البلد الذى يقيمون فيه . من أجل ذلك أجازت المادة ٩٩٧ مدنى النزول عن حق الاستعمال أو حق السكنتى إذا وجد شرط صريح أو مبرر قوى لذلك ، إذ تقول : « لا يجوز النزول للغير عن حق الاستعمال أو عن حق السكنتى إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوى » (١)

٣٩ - المستأجر : وللمستأجر أن يؤجر العين من الباطن ويكون الإيجار

واقفاً على حقه الشخصى المستمد من عقد الإيجار الأصلى . والأصل فى ذلك أن المستأجر ، كالمستضع ، له أن يتصرف فى حقه الثابت بموجب عقد الإيجار . فيجوز له بيعه وهبته وهذا هو التنازل عن الإيجار ، كما يجوز له إيجاره من الباطن . ولا يمنعه من ذلك أن حقه شخصى بخلاف حق المستضع فإنه عيى ، فإن الحق الشخصى كالحق العيى يجوز التصرف فيه ويجوز إيجاره (٢) .

٤٠ - المستعير ومفاظ الوصية : أما المستعير فلا يجوز له ، دون إذن المعب ، إيجار الشيء المعار . وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٦٣٩ مدنى على هذا الحكم صراحة إذ تقول : « ليس للمستعير أن يستعمل الشيء المعار إلا على الوجه المعين وبالقدر المحدد ، وذلك طبقاً لما يبينه العقد أو تقبله طبيعة الشيء أو يعينه العرف . ولا يجوز له دون إذن المعبر أن ينزل عن الاستعمال للغير ولو على سبيل التبرع » .

(١) وعدم جواز النزول عن حق الاستعمال أو حق السكنتى يقاس عليه عدم جواز إيجار هذا الحق .

(٢) الإيجار المؤلف فقرة ٧١ - والمحتكر ، كالمستأجر والمستضع ، يستطيع أن يؤجر حقه . وليس المقصود بذلك أنه يستطيع أن يؤجر المبانى التى قد يقيمها على الأرض المحتكرة ، فهذه ملك له ويستطيع إيجارها بطبيعة الحال كالك لا كاحتكر . وإنما المقصود أن يؤجر حق المحتكر نفسه . والصورة العملية لذلك أن يبيع المحتكر المبانى أو يؤجرها ، ويؤجر فى الوقت ذاته حق المحتكر لشئى المبانى أو مستأجرها ، فيكون لهذا الأخير الانتفاع بحق القرار على الأرض (الإيجار المؤلف فقرة ٧٢ ص ١٠١ - محمد لبيب شنب فقرة ٩٠) .

ولا يجوز لحفاظ الوديعة أن يؤجرها ، لأن الإيجار استغلال للعين ، والوديعة إنما شرعت لحفظ العين للاستئجار ( م ٧١٨ مدني ) .

٤١ — الدائن المرتجع رهون هبارة : والدائن المرتجع ومن حيازة عليه أن يستثمر العين المرهونة استئجاراً كاملاً ، وما حصل عليه من هذا الاستغلال يخصم من المبلغ المضمون بالرهن ( م ١١٠٤ مدني ) . ويخلص من ذلك أنه يستطيع أن يؤجر العين المرهونة<sup>(١)</sup> ، لأن الإيجار هو الوسيلة المألوفة للاستغلال<sup>(٢)</sup> ، ويستطيع الإيجار لمدة تزيد على ثلاث سنوات ، لأنه لا يؤجر العين بموجب حق الإدارة نائباً عن الراهن ، بل بموجب حقه الأصلي في استغلال العين<sup>(٣)</sup> ، شأنه في ذلك شأن المستضع فيها قدمناه .

( ١ ) استئناف مخطوط ١٥ مارس سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٠٦ .

( ٢ ) فإذا أجرة الدائن المرتجع العين المرهونة وكانت مدة الرهن معلومة ، لم يستطع أن يؤجر لمدة أطول . أما إذا كانت مدة الرهن غير معلومة ، كان حل الدين وبين الدائن المرتجع حائلاً للدين حتى يستوفيه ، فإن الإيجار يبرئ حتى ينتهي الرهن . فإذا انتهى الرهن ، وكانت مدة الإيجار لا تزال باقية لم تنقض ، انتهى الإيجار بالرغم من ذلك ، ولكن بعد فوات المواعيد المقررة لتفنيهِ بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل المحصول ، قبلأ على ما جاء في حق الانقضاء .

( ٣ ) وتقول المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في هذا الصدد : « والحق في أعط الفللة ونعنيها على النحو المتقدم هو عنصر من عناصر حق الرهن ، فالدائن المرتجع يستولي على الفللة أصلاً من نفسه لا نائباً عن الراهن » ( مجموعة الأعمال التفسيرية ٧ ص ٢١٩ ) . هذا إلى أنه لو كان الدائن المرتجع نائباً عن الراهن في الإيجار لما جاز له أن يؤجر العين إلى الراهن نفسه ، وسرى أن هذا جائز بصريح النص . كذلك لو كان الدائن المرتجع نائباً عن الراهن في الإيجار لاقترفت آثار الإيجار من حقوق والتزامات إلى الراهن ، وهي إما تنصرف إلى الدائن المرتجع فتترتب له حقوق المؤجر وتنبو له في ذمة التزاماته .

انظر في هذا المعنى : عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٥٨ ص ٨٩ - ص ٩٠ ، وكتابه في التأمينات الشخصية والعينية سنة ١٩٥٠ فقرة ٤٨٦ - عل البارودي ص ٤٠ - ص ٤١ - شمس الدين الركنيل في نظرية التأمينات الجزء الأول سنة ١٩٥٦ فقرة ١٨٤ ص ٤٦١ - ص ٤٦٤ ، ولكنه يرى أنه إذا انتهى الرهن ولم تكن مدة الإيجار قد انقضت ، ظل الإيجار نافذاً في مواجهة الراهن إلى ما يكل ثلاث سنوات ، باختيار أن الدائن المرتجع حائز قانوني يملك حق الإدارة ( فقرة ١٨٤ ص ٤٧٠ ) ، ويبدو أن في هذا القول تعارضاً مع قوله السابق ، فإدام الدائن المرتجع يؤجر بموجب حقه الأصلي فهو لا يؤجر بموجب حق الإدارة . انظر أيضاً هذا التعارض عند الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي ( التأمينات سنة ١٩٥٠ فقرة ٤٨٠ ) .

ويذهب الأستاذ شفيق شحاته ( لنظرية المانة التأمين لأمين فقرة ١٥٨ ص ١٢٧ ) إلى أن -

وقد كانت المادة ٦٦٣/٥٤١ من التشريع المنقح القديم تقضي بأن الرهن يطل إذا رجع المرحون إلى حيازة راعته ، وقد قصت محكمة الاستئناف المختطة في دوائرها المجتمعة ترتيباً على ذلك بأن إيجار العين المرحونة ومن حيازة للمدين ، سواء كان ذلك باسمه أو باسم شخص آخر ، يؤدي إلى إبطال الرهن<sup>(١)</sup> . ولما

= الدائن المرتهن يؤجر العين باعتباره وكيلًا عن الراهن ( انظر أيضاً في هذا المعنى : نقض مدني ١٧ فبراير سنة ١٩٣٨ مجموعة عمر ٢ رقم ٩٦ ص ٢٨٥ - ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٥٠ الجلسة ٣١ رقم ٢٧٧ ص ٩٦٦ - استئناف مخطط ٩ أبريل سنة ١٩٥٨ م ٢٠ ص ١٧٦ - ١٥ ديسمبر سنة ١٩٢١ م ٣٤ ص ٥٦ ) . كما يذهب الأستاذ سليمان مرقس ( فقرة ١٠٥ ص ١٧٠ - ص ١٧٣ ) إلى أن الدائن المرتهن يؤجر العين باعتباره نائباً نيابة قانونية عن الراهن ، وهذه النيابة تسمح باعتباره بمن لم يحق الإدارة ، فله أن يؤجر لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ، إلا إذا أقر الراهن ما يزيد على هذه المدة - انظر أيضاً في نفس المعنى محمد علي إمام فقرة ٤١ ص ٨٧ - ص ٨٨ - جلال العدوي ص ٨٤ .

ويذهب الأستاذ منصور مصطفي منصور ( فقرة ١٧٢ ص ٤٢٤ - ص ٤٢٥ ) إلى أن الدائن المرتهن لا يملك الإيجار إلا لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات تطبيقاً للمادة ٥٥٩ مدني ، دون أن يستلزم هذا اعتباره نائباً عن الراهن ، لأن المشرع لا يتطلب لتطبيق المادة ٥٥٩ أن يكون المؤجر نائباً ، بل يكفي بالقول لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة ، ، والدائن المرتهن حق الإدارة بنص القانون ( م ١١٠٦ مدني ) . انظر أيضاً في نفس المعنى محمد ليب شنب فقرة ٨٩ ص ١١٨ . ويلاحظ على هذا الرأي أن من لا يملك إلا حق الإدارة لابد أن يكون نائباً عن المالك ، فالقول بأن الدائن المرتهن يعتبر من لا يملك إلا حق الإدارة معناه أنه ينوب في هذه الإدارة عن المالك .

ويذهب الأستاذ عبد المنعم فرج الصدة ( فقرة ٥٢ ) إلى أن نظام الرهن الحيازي يحسم بين حق أصيل للدائن المرتهن في أخذ الفلّة وحق آخر له في الإدارة باعتباره نائباً عن الراهن ، وعلى ضوء هذا الوضع يحسم للدائن المرتهن أن يؤجر الشيء المرحون لأية مدة ، لكن إذا انتهى الرهن قبل انقضاء مدة الإيجار فلا ينتف الإيجار في حق الراهن إلا في حدود ثلاث سنوات من مده ، وقد دومي في ذلك ما للدائن من حق أصيل في المنفعة وما عليه من واجب الإدارة بالنيابة عن الراهن ، فلا يخضع لحكم المادة ٥٥٩ مدني إلا حيناً ينتهي الرهن قبل انقضاء الإيجار - ويؤخذ على هذا الرأي أن صفة الدائن المرتهن في الإيجار لا يجوز أن تنتهي تبعاً لما إذا انتهى الرهن قبل انقضاء الإيجار - وهو إما أن يؤجر بصفته مديراً نائباً عن الراهن ، سواء انتهى الرهن قبل الإيجار أو انتهى الإيجار قبل الرهن ، وفي هذه الحالة لا يمتد بالإيجار إلا لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات . وإما أن يؤجر بموجب حقه الأصلي في المنفعة ، فينتهي على هذا الوضع سواء انتهى الرهن قبل الإيجار أو انتهى الإيجار قبل الرهن ، وفي هذه الحالة يكون له الإيجار لمدة لا تزيد على مدة الرهن ولو زادت على ثلاث سنوات .

( ١ ) استئناف مخطط ( للدوائر المجتمعة ) ٤ يناير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٢٧ - وكلاهما =

كان في اتباع هذا الرأي حرج على الدائن المرتن ، فهو لا يستطيع في أكثر الأحوال استغلال العين إلا بإيجارها للمدين نفسه أو لأحد من أقاربه ، من أجل ذلك صدر قانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٢٣ ( قانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٢٣ بالنسبة إلى المحاكم المختلطة ) يقضى بإضافة الفقرة الآتية للمادة ٦٦٢/٥٤٠ مدني قديم : « وفي حالة الرهن العقاري يجوز للدائن المرتن أن يوجر العقار المرهون للمدين ، بشرط أن يكون الإيجار منصوباً عليه في عقد الرهن ، أو موثقاً به في هامش تسجيل الرهن وذلك في حالة حصول الإيجار بعد الرهن » . وهذا النص خاص بالعقار ، فظل المبدأ الذي أقرته محكمة الاستئناف المختلطة في دوائرها المجتمعة - بطلان الرهن إذا رجع الشيء المرهون إلى الراهن ولو بصفته مستأجراً - معمولاً به في المنقول . ثم صدر التقنين المدني الجديد فنص في المادة ١١٠٠ منه على أنه « إذا رجع المرهون إلى حيازة الراهن انتقض الرهن ، إلا إذا أثبت الدائن المرتن أن الرجوع كان بسبب لا يقصد به انتضاء الرهن ، كل هذا دون إخلال بحقوق الغير » . فأصبح للدائن المرتن رهن حيازة بموجب هذا النص أن يوجر الشيء المرهون ، عقاراً كان أو منقولاً ، دون أن يبطل الرهن ، بل يبقى قائماً فيما بين الراهن والدائن المرتن . أما بالنسبة إلى الغير ، فرجوع حيازة المنقول ولو بطريق الإيجار إلى الراهن يجعل الرهن غير سار في حق الغير . ومن ثم إذا أجرة الدائن المرتن المنقول للراهن ، فإن ذلك لا يمنعه من استرداده قبل انتهاء الإيجار حتى لا يرتب عليه الراهن حقا للغير يسرى في حق الدائن المرتن<sup>(١)</sup> . أما في إيجار العقار ، فيجوز للدائن

---

« أحكام قد صدرت قبل ذلك من محكمة الاستئناف المختلطة تميز لدائن المرتن إيجار العين المرهونة للمدين للراهن : ١٠ فبراير سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ١٥١ - ١٧ مارس سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ٢٢٥ - ١٨ مايو سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ٣٣٨ . وانظر أيضاً ٢٣ نوفمبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ٦٧ ( وفي هذا الحكم لم تقطع محكمة الاستئناف برأي ) .

( ١ ) وقد كان المشروع التمهيد لنص المادة ١١٠٠ مدني يقضى باحترام حق الراهن في الاستعجار حتى تنقضي مدة الإيجار ، فخلفت اللجنة التشريعية في مجلس النواب هذا الحكم حتى لا يتقيد الدائن المرتن نحو الراهن بالإيجار المقود بينهما ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٧ ص ٢٠٢ - سليمان مرقس فترة ١٠٥ ص ١٧٤ وهامش رقم ١ ، وانظر عكس ذلك عبد الفتاح عبد الباقي فترة ٥٨ ص ٨٧ - محمد علي إمام فترة ٤١ ص ٨٦ ) .

المرتهن أن يؤجر العقار للراهن دون أن يمنع ذلك من نفاذ الرهن في حق الغير .  
فلذا اتفق على الإيجار في عقد الرهن وجب ذكر ذلك في القيد نفسه ، أما إذا  
اتفق عليه بعد الرهن وجب أن يؤثر به في هامش القيد ( م ١١١٥ مدني ) .

٤٢ — الدائن المرتهن رهناً رسمياً : أما الدائن المرتهن لعقار رهناً رسمياً ،  
فلا يثبت له حق الانتفاع بالعقار ولا حيازته ، وعلى ذلك لا يجوز له إيجاره .  
ولكن يحدث في بعض الأحيان أن يشترط الدائن المرتهن على المدين مالك  
العقار المرهون ألاّ يجاوز مدة معينة في إيجار العقار ، أو ألاّ يقبض الأجرة مقدماً  
بلون إذنه . ومثل هذا الشرط غير مخالف للنظام العام ، ويلتزم به المدين  
الراهن قبل الدائن المرتهن ، ولكنه مجرد التزام شخصي لا يتعدى إلى المستأجر .  
فلذا تعاقد هذا الأخير على مدة أطول ، أو دفع الأجرة مقدماً بلون إذن الدائن ،  
كان الإيجار صحيحاً ، والدفع المعجل معتبراً . وإنما يكون للدائن المرتهن حق  
الرجوع على المدين الرهن لعدم قيامه بما ألزم به . ولا يكون المستأجر مسئولاً إلا  
إذا كان عالماً بالشرط ومتواطئاً مع الراهن في الإضرار بحقوق الدائن المرتهن (١) .

### ( ج ) المؤجر هو من له حق إدارة الشيء

٤٣ — النائب عن المالك — نص قانوني : الأصل أن مالك الشيء هو  
الذي له الحق في إدارته . ولكن قد يثبت حق الإدارة لغير المالك ، فيكون نائباً  
عن المالك في استعمال هذا الحق .

وإنابة عن المالك إما أن تكون نيابة اتفاقية كالوكيل ومثله مفتش الزراعة  
ومدير الشركة والزوج ، أو نيابة قضائية كالحارس القضاوي والوصي والقيم  
والوكيل عن الغائب ، أو نيابة قانونية كالولي وسنديك التفليسة وناظر الوقف .

( ١ ) استئناف مخطط ٢٥ فبراير سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٢٥١ - وقد قضت محكمة  
الاستئناف المخططة أيضاً بأنه لا يجوز للدائن المرتهن هنا رسمياً أن يحتج بالشرط القاضي على المدين  
الراهن بالألا يؤجر العقار المرهون لأكثر من مدة معينة إلا إذا سجل هذا الشرط ، ولا يفتى عن  
اتسجيل ذكر الشرط في قيد الرهن ( استئناف مخطط ١٤ أبريل سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٣١٨ ) ،  
وكذلك الشرط القاضي بمنع التنازل عن الأجرة يجب تسجيله ( استئناف مخطط ٢٩ فبراير سنة ١٩١٦ م  
٢٨ ص ١٧٠ ) .

وسنعرض للولى والوصى والقيم والوكيل عن الغائب عند الكلام فى أهلية الموثجر ، إذ أن هناك اتصالاً وثيقاً بين الأهلية والولاية . ونبحث هنا إيجازاً الوكيل ومفتش الزراعة ومدير الشركة والزوج والحارس القضائى وسنديك التخليصة وناظر الوقف .

وهؤلاء جميعاً لا يملكون العين الموثجرة ، وليس لهم إلا حق إدارتها . لذلك قيد القانون من سلطتهم فى الإيجار ، فنصت المادة ٥٥٩ من التفتين المدنى على أنه « لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات ، إلا بترخيص من السلطة المختصة . فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك ، أُنقصت المدة إلى ثلاث سنوات ، كل هذا ما لم يوجد نص يقضى بغيره »<sup>(١)</sup> . فالقاعدة إذن أن من يدير العين لا يملك إيجارها لمدة تزيد على ثلاث سنوات<sup>(٢)</sup> . فإذا زاد على هذه المدة . فإن كان ذلك بإذن السلطة

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٧٥٥ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التفتين المدنى الجديد . وأثرته لجنة المراجعة تحت رقم ٥٨٧ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٥٩ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٧١ - ص ٤٧٢ ) .

ويقابل النص المادة ٣٦٤ / ٢ / ٤٤٧ فقرة ٢ من التفتين المدنى القديم ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « والإيجار المقود من وصى أو ولي شرعى لا يجوز أن يكون إلا لمدة ثلاث سنين ، ما لم تأذن المحكمة إلى من خصائصها الحكم فى مسائل الأوصياء بأزيد منها . ( وحكم التفتين المدنى القديم يتفق مع حكم التفتين المدنى الجديد : انظر فيما يتعلق بسلطة الولى فى الإيجار لمدة تزيد على ثلاث سنين فى عهد التفتين المدنى القديم الإيجار المؤلف فقرة ٦٠ ص ٨٠ ) .

ويقابل النص فى التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المدنى السورى م ٥٢٧ ( مطابق ) .

التفتين المدنى الليبى م ٥٥٨ ( مطابق ) .

التفتين المدنى العراقى م ٧٢٤ ( موافق - انظر عباس حسن الصراف فقرة ٧٤٦ وما بعدها ) .

تفتين الموجبات والنفود البنائى م ٥٤١ / ٢ : على أن إيجار الوصى أو الولى الشرعى لأموال غير منقولة أو حقوق مخصصة بها لا يجوز أن يعقد لمدة تتجاوز سنة واحدة ، إلا بحالة القوصلة وبترخيص من المحكمة ذات الصلاحيات . ( ويختلف هذا النص عن نص التفتين المصرى فى أنه مقصور على الولى والوصى ، وفى أنه لا ينطبق إلا على المقار ، وفى أن المدة سنة واحدة بدلاً من ثلاث سنوات ) .

( ٢ ) والإيجار لمدة أطول من ثلاث سنوات ، إذا كان صادراً من الملك ، لا يزال صحيحاً -



المختصة<sup>(١)</sup> جاز ، وإلا أنقضت المدة إلى ثلاث سنوات . وكل هذا ما لم يوجد نص يقضى بغيره ، كما هي الحال في الولي فإنه يستطيع الإيجار دون إذن لمدة تزيد على ثلاث سنوات ، وكنّاظر الوقف يؤثر لأكثر من ثلاث سنوات إذا كان هو المستحق الوحيد ، وكالوصي والقيم لا يجوز أن يؤثر لأكثر من سنة في المباني<sup>(٢)</sup> .

٤٤ — الوكيل : المقصود بالوكيل هنا الوكيل وكالة عامة ، وقد ورد في شأنها نص المادة ٧٠١ مدني ويمر على الوجه الآتي : ١ — الوكالة الواردة في أفاظ عامة لا تخصص فيها حتى لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل ، لا تخول الوكيل صفة لإلّا في أعمال الإدارة . ٢ — ويعد من أعمال الإدارة الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات . . . ولم يكن هذا النص موجوداً في التقنين المدني القديم ، ولكن الحكم كان معمولاً به قياساً على إيجار الأوصياء والقوام ومن في حكمهم<sup>(٣)</sup> .

أما في عهد التقنين المدني الجديد ، فإن النص صريح في أن الوكيل وكالة عامة يملك الإيجار لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات . فإن زادت المدة على ثلاث سنوات ، لم يقيد الإيجار الموكل إلا لهذه المدة ، ما لم يقر الموكل الإيجار عن كل المدة . على أنه يجوز للمالك أن يأذن للوكيل ابتداء في الإيجار لمدة تزيد على ثلاث

من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف . أما ما ورد في المادة ٧٠١ / ٢ مدني من أنه يعد من أعمال الإدارة الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات ، فالمقصود به الإيجار الصادر من نائب عن المالك كالوكيل ، لا الإيجار الصادر من المالك نفسه (قرب بودري وقال ١ فقرة ١٠٤) .  
(١) والسلطة المختصة هي الأصل في حالة الوكيل ومفتش الزراعة ومدير الشركة والزوج ، والمهكمة في حالة الوصي والقيم والوكيل من النائب والممارس اقتضائي وستملك التفضلية وناظر الوقف .

(٢) المذكرة الإيضاحية للشروح التمهيد في مجموعة الأعمال التشريعية ٤ ص ٤٧٢ .  
(٣) استئناف مخطط ١٢ يونيو سنة ١٨٨٩ م ١ ص ٢٨٤ - ١١ ديسمبر سنة ١٨٨٩ م ٢ ص ٦٧ - ٢٦ نوفمبر سنة ١٨٩٠ م ٣ ص ٢٩ - أول فبراير سنة ١٨٩٣ م ٥ ص ١٩٣ - ٣٠ مارس سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٢١٦ - ٣١ مارس سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٢٢٣ - ١٥ فبراير سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ١٢١ - ٨ نوفمبر سنة ١٩٠٩ م ١٩ ص ٧ - ١١ فبراير سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ١٨٥ - انظر عكس ذلك وأن هذه المدة لا يتخذ بها غير الأولياء والأوصياء والقوام : استئناف مخطط ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٣٠ م ٤٣ ص ١٠٠ .

سنوات ، أو ألا<sup>(١)</sup> يأذن له إلا في مدة أقل من ثلاث سنوات<sup>(٢)</sup> .

٤٥ — **مقتضى الزراعة** : ويعتبر مقتضى الزراعة وكيلا وكالة عامة ، فلا يجوز له الإيجار إلا لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ، هذا إذا لم يكن قد أعطى سلطة خاصة أوسع من ذلك أو أضيق<sup>(٣)</sup> .

٤٦ — **مدير الشركة** : والمدير الشركة أن يوجب أعيانها إلا ما كان منها غير معد للإيجار ، إذ أنه وكيل عن الشركة في الإدارة فله حق الإيجار . ولكن لا يجوز أن يوجب لمدة تزيد على ثلاث سنوات ، إلا إذا ومنعت سلطته أو ضيقت ، ولا يحدد إيجاراً قبل انقضاءه بمدة طويلة ، دون ضرورة ماسة ، ودون أن تكون هناك فائدة تعود على الشركة من ذلك<sup>(٤)</sup> .

٤٧ — **الزواج** : ويرجع في إيجار الزوج لأموال زوجته إلى النظام المالي الذي يخضع له الزوجان . وهذا النظام في الشريعة الإسلامية شبيه بنظام فصل الأموال (régime de séparation des biens) في القانون الفرنسي . فالزوج المسلم لا شأن له بأموال زوجته ، وليس له حق إدارتها ما لم تعطه توكيلاً بذلك ، وعندئذ تكون سلطته في الإدارة كسلطة أى وكيل لا يجوز له الإيجار إلا لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات ، ما لم توسع هذه السلطة أو تضيق . وقد يكون التوكيل ضمناً ، كأن يوجب الزوج الأعيان المملوكة لزوجته دون أن تعرض على ذلك<sup>(٥)</sup> .

(١) وليس لبواب حق الإيجار عن المالك بمجرد هذه الصفة ، بل يجب أن يتلقى من المالك توكيلاً في ذلك (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٤٣٦ ص ٥٦٦) .

(٢) استئناف مخطوط ١٢ يونيو سنة ١٨٨٩ م ١ ص ٢٨٤ من الإيجار للمؤلف فقرة ٥٦ .

(٣) استئناف مخطوط ٥ ديسمبر سنة ١٩١٧ م ٣٠ ص ٧٥ — وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأنه إذا أبرم مؤسس شركة مساهمة ميثاً باسم الشركة قبل تأسيسها ، فلا يعتبر الإيجار مطلقاً على شرط موافقة مجلس الإدارة ، بل كل ما يستتج من أسبقية تاريخ الإيجار على تاريخ التأسيس أن الإيجار انقضى مطلقاً على شرط واقف مفهوم ضمناً وهو تأسيس الشركة تأسيساً صحيحاً ، فإذا تحقق الشرط نفذ الإيجار دون حاجة لموافقة مجلس إدارة الشركة (استئناف مخطوط ١٥ أبريل سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٣٠٧) . وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٥٨ .

(٤) وكما تكون وكالة الزوج عن الزوجة ضمناً في إيجار ، كذلك قد تكون وكالة الزوجة .

كما أن الزوج قد يكون وصياً أوقياً على زوجته ، فتكون سلطته في الإيجار هي سلطة سائر الأوصياء والقوام ، وسيأتي بيان ذلك .

أما رابطة الزوجية وحدها فلا تعطى الزوج حق إدارة أموال زوجته . وإذا قامت هذه الرابطة في بعض الأحوال قرينة على وجود توكيل ضمنى صادر من الزوجة للزوج في إدارة أموالها ، فإنها قرينة قابلة لإثبات العكس<sup>(١)</sup> .

**٤٨ — الحارس القضائي :** تنص المادة ٧٣٤ م.ق. بأن يلتزم الحارس بالمحافظة على الأموال الموهدة إليه حراستها وإدارة هذه الأموال . فيجوز إذن للحارس أن يؤجر لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات لأنه يملك حق الإدارة<sup>(٢)</sup> ، ولا يجوز أن يكون الإيجار بغبن فاحش<sup>(٣)</sup> . وقد تقيد سلطة الحارس في أمر تعيينه ، فلا يرخص له في الإيجار لمدة تزيد على ستة مثلاً ، أو يمنع من الإيجار إلا بالمرأز العلى<sup>(٤)</sup> .

وإذا أجرة الحارس الأعيان الموضوعة تحت الحراسة مجاوزاً حدود سلطته ،

= عن الزوج ضمنية في الاستئجار ، فتستأجر الزوجة بموجب وكالة ضمنية عن زوجها ، منزل الزوجية ( انظر في حالة انفصال الزوجين انفصالياً فلياً واستئجار الزوجة لمنزل سكناها إذا كان الزوج غائباً جيبوار ١ فقرة ٥٩ - بودري وقال ١ فقرة ١١٥ - بلانويول وديبير ١٠ فقرة ٤٣٦ ص ٥٦٦ ) . ولكن علاقة الزوجية وحدها لا تكفي لقيام الوكالة الضمنية ، وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا استأجرت الزوجة المنزل الذي تقيم فيه مع زوجها ، كانت هي المستأجرة دون زوجها ، ولا تكفي قرينة أن الزوج هو المكلف بسكنه للزوجة لاستخلاص أن المستأجر هو الزوج ( استئناف مختلط ١٢ مارس سنة ١٩٢٦ م ٢٨ ص ٢٦٧ ) .

( ١ ) الإيجار للمؤلف فقرة ٦٢ .

( ٢ ) أما في عهد التقنين المدني القديم فقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الحارس القضائي ليس له حق الإيجار إلا إذا أعطى هذا الحق ( استئناف مختلط ٢٦ نوفمبر سنة ١٨٩٠ م ٣ ص ٢٩ ) .

( ٣ ) استئناف وطني ١٢ يناير سنة ١٩١٦ الشرائع ٣ رقم ١٠٦ ص ٣٦٠ - والحارس القضائي على أعيان الوقت له حق إيجار الوقت بنفس السلطة التي الناظر ، متى قبل أن يصبح الحكم بتعيينه حارساً نهائياً ( استئناف وطني ١٥ نوفمبر سنة ١٩٠٨ المجموعة الرسمية ١٠ رقم ٢٥ ص ١٧٤ ) .

( ٤ ) استئناف مختلط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٠٦ م ١٩ ص ٤٥ .

قالذي يملك الحكم بطلان هذا الإيجار هو قاضي الموضوع لا قاضي الأمور المستعجلة ، ولو كان هذا الأخير هو الذي عين الحارس أو استبدله بغيره . وعلى ذلك لا يجوز للحارس الجديد أن يطلب من القضاء المستعجل بطلان الإيجار الصادر من الحارس القديم ، بل عليه أن يطلب ذلك من قاضي الموضوع (١) .

٤٩ — سريك التعلية : تقدم أن التاجر الذي أعلن إفلاسه لا يجوز صلور الإيجار منه . والذي يتولى ذلك ، في الحدود التي تقتضيها أعمال التصفية ، هو سنديك التعلية باعتباره نائباً عن المفلس وعن الدائنين في وقت واحد . والإيجار الصادر منه في هذه الحدود يكون نافذاً على من رسا عليه مزااد العين المؤجرة إذا كان يعلم بالإيجار ، وإلا يرجع المستأجر على السنديك بتعويض لتقصيره في تنبيه المزايدين لما صدر منه من الإجازات بالنسبة إلى العين المطروحة في المزاد (٢) .

٥٠ — ناظر الوقف — إمانه : وإجارة الوقف لا يملكها إلا الناظر ، فلا يملكها الموقوف عليهم ولو كان واحداً وانحصر الاستحقاق فيه . ولا يجوز لناظر الوقف أن يوجر بغبن فاحش ، ولا لمدة تزيد على ثلاث سنوات ، إلا بإذن القاضي . وسيأتي تفصل ذلك عند الكلام في إيجار الوقف (٣) .

#### ( د ) المؤجر فضولى ( إيجار ملك الغير )

٥١ — متى يكون المؤجر فضولياً : إذا لم يكن المؤجر مالكا العين المؤجرة ، ولا صاحب حق الانتفاع بها ، وليس له حق إدارتها ، فهو فضولى .

( ١ ) استئناف مخطط ٥ أبريل سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ٢٤٩ — الإيجار المؤلف بقرة ٥٧ . وفي حالة ما إذا وقع إيجار الحارس صحيحاً ، ليس له أن يلبأ إلى القضاء المستعجل لإعلاء العين من مالكا وتسليمها للمستأجر ( استئناف مخطط أول مارس سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ٢٠١ ) . أما إذا وقع باطلاً ، بأن خرج الحارس عن قواعد التأجير الصالح للتأجير للصالح المشتركة ، فلا يجوز الاحتجاج بهذا الإيجار على المالك ( نقض مدني ١٠ فبراير سنة ١٩٤٤ بمجموعة عمر ٩٨ ص ٢٥٧ ) .

( ٢ ) استئناف مخطط ٩ مارس سنة ١٩٢٠ جازيت ١٠ رقم ١٥٦ ص ١٢٥ — الإيجار المؤلف بقرة ٥٩ .

( ٣ ) انظر ما يلي بقرة ٧٨١ وما بعدها .

والفضولي إما أن يكون مالكا في الشيوع وجاوز الحدود المقررة ، أو حائرا  
العين المؤجرة ، أو غير حائز .

٥٢ - المالك في الشيوع : إذا ملك العين عدة ملاك على الشيوع ، وأجرها  
لجميع لأجنبي أو لواحد منهم <sup>(١)</sup> ، نفذت الإجارة في حقهم جميعاً لأية مدة  
ولو زادت على ثلاث سنوات . وكذلك الحكم لو أجرها واحد أو أكثر أصلاء  
عن أنفسهم ووكلاء عن الباقيين ، أو أجرها وكيل عنهم جميعاً . وفي هذا الصدد  
تقول المادة ٨٢٧ مدني : « تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ،  
ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك » .

فلذا لم يتفق الجميع على الإيجار ، فقد نصت المادة ٨٢٨ مدني على ما يأتي :  
١ - ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزماً  
لجميع ، ونحسب الأغلبية على أصل من قيمة الأنصبة . فإن لم تكن ثمة أغلبية ،  
فلمحكمة ، بناء على طلب أحد الشركاء ، أن تتخذ من التدابير ما تقتضيه  
الضرورة ، ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع . ٢ - وللأغلبية أيضاً  
أن تختار مديراً ، كما أن لها أن تفسخ للإدارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاماً  
يسرى حتى على خلفاء الشركاء جميعاً سواء أكان الخلف عاماً أم كان خاصاً .  
٣ - وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقيين ، عد وكيلاً  
عنهم . ويخلص من هذا النص أن هناك تدرجاً في النظام الموضوع لإيجار المال  
الشائع على الوجه الآتي :

أولاً : إذا اتفقت أغلبية الشركاء على الإيجار ، اعتبرت الأغلبية نائبة نيابة

(١) وقد نصت المادة ٧٣١ مدني عراق على أنه « يجوز إيجار الحصة الشائعة لشركة أو  
شخص . وليس من الضروري أن تكون الأجرة التي يتقاضاها الشريك من حصته مساوية للأجرة  
التي يتقاضاها شريك آخر ، حتى مع مراعاة النسبة بين الحصتين ؛ فقد يطلب أحد الشركاء أجرة  
أعلى مما يطلبه الشركاء الآخرون ، فإذا رضى المستأجر بذلك التزم به ، وليس له أن يدفع به  
ذلك بوجود إكراه أجب محتجاً بأنه كان مضطراً لفرضه حتى لا يتصل الإيجار بمنته أحد الشركاء  
( استئناف مخطط ٢٠ مارس سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٢٣٦ ) - ولو أجر الشركاء لمستأجر  
واحد ، وانقسموا به ذلك العين الشائعة ، فلا يجوز للمستأجر أن ينحصر بنصيب أحدهم ويدفع  
أجرة بمقتضى هذا النصيب ( استئناف مخطط ١٦ يونيو سنة ١٩٢٧ م ٩ ص ٢٩١ ) .

قانونية عن الأقلية ، وفقد الإيجار في حق الشركاء جميعا لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات ، ما لم يثبت أحد الشركاء من الأقلية أن الإيجار وقع بالتواطؤ وإضراراً بالأقلية فعندئذ لا ينفذ الإيجار . وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الانصباء ، فإذا كان أحد الشركاء يملك أكثر من النصف كان له وحده حق الإيجار . وإذا كان لا يملك إلا الثلث مثلاً وأجر لشريك آخر يملك هو أيضاً الثلث ، كان الشريكان المؤجر والمستأجر موافقين على الإيجار ، ولما كانا يملكان الثلثين فإن الإيجار يسرى في حق باقي الشركاء<sup>(١)</sup> . وكذلك يسرى الإيجار في حق باقي الشركاء لو أجرة الشريكان اللذان يملكان الثلثين العين الشائعة كلها لأجنبي .

ويجوز للأغلبية على النحو المتقدم ذكره ، بدلا من أن تؤجر المال الشائع مباشرة ، أن تعين مديراً له ، شريكاً منهم أو أجنبياً ، فيكون إيجار المدير نافلاً في حق الجميع لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات .

ثانياً - إذا لم تكن هناك أغلبية تتفق على الإيجار أو على تعيين مدير للمال الشائع ، فقد يقع أحد أمرين :

(أ) يتولى أحد الشركاء الإيجار فلا يعترض عليه أحد ، أو لا يعترض

---

(١) وينفرد الشريك المستأجر بمنفعة العين كلها بصفتها مالكة بعضها ومستأجراً لبعض آخر (بودرى وقال ١ فقرة ١١٧ - جيوار ١ فقرة ٥٥ - بلانفول وريير ١٠ فقرة ٤٤٣ - الإيجار المؤلف فقرة ٨١) . فإذا أريدت قسمة العين قبل انتهاء الإيجار ولم تمكن قسماً ، فبيعت في المزاد العلني ورسا المزاد على الشريك المستأجر ، انقضى الإيجار بائعاً النعمة (بودرى وقال ١ فقرة ٨٥) ؛ لأن الشريك الراسي عليه المزاد أصبح مالكة الجزء الذي كان مستأجراً له . أما إذا رسا المزاد على شريك غير المستأجر ، وأراد الشريك المستأجر البقاء في العين كلها كمستأجر ، زادت الأجرة بنسبة الحصة التي كانت له في العين بعد أن أصبحت هذه الحصة ملكاً لشريك آخر بموجب مرسى المزاد . وإذا رسا المزاد على أجنبي ، نفذ الإيجار في حقه ، بشرط ثبوت تاريخه قبل مرسى المزاد (جيوار ١ فقرة ٥٥ - سليمان مرسى فقرة ٧٣) .

هذا وإذا أصبح المستأجر شريكاً في ملكية العين المؤجرة ، بقى الإيجار نافلاً عليه بشروطه . فإذا كان مشروطاً عليه أنه عند عدم دفع الأجرة يحل العين بلا حاجة إلى إنذار ، نفذ عليه هذا الشرط . وكل ما يفهم من أنه أصبح شريكاً في ملكية العين أنه يستطيع مطالبة بقية الشركاء بالقسمة (استئناف مخطط ١٩ ديسمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ٥٩) . وإذا كان قد صدر منه حكم بالإعلاء ، وجب عليه تنفيذه ولو كان قد أصبح شريكاً في ملكية العين المؤجرة (استئناف مخطط ٥ يناير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ٢٥٦) .

عليه إلا الأكلية ، فيعتبر وكيلًا عن الجميع ، أو وكيلًا عن الأغلبية ونائبًا عن الأقلية ، ويكون إيجاره نافلاً في حق الجميع لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات<sup>(١)</sup> .  
(ب) يطلب أحد الشركاء من المحكمة<sup>(٢)</sup> أن تعين من يدير المال الشائع ، فإذا عينت المحكمة مديراً كان إيجاره نافلاً في حق الجميع لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات أو للمدة التي تعينها المحكمة .

ثالثاً - إذا لم تكن هناك أغلبية تنفق على الإيجار ، ولم يعين من يدير المال الشائع ، وأجر أحد الشركاء العين الشائعة فاعترض عليه باقي الشركاء أو أغليتهم ، فالإيجار ، وإن كان صحيحاً بين المؤجر والمستأجر<sup>(٣)</sup> ، لا ينفذ حتى في حصة الشريك المؤجر<sup>(٤)</sup> ، إذ هو لا يستطيع تسليم هذه الحصة مفرزة للمستأجر

(١) وقد فرض القانون أن عدم اعتراض الشركاء على الإيجار الصادر من شريك منهم دليل على وجود وكالة سابقة منهم له بالتأجير . ومن ثم لا ينفذ الإيجار في حقهم إلا لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات ، شأن أي إيجار يصدر عن الوكيل أو النائب . وهذا بخلاف ما إذا قلنا إن عدم اعتراض الشركاء على الإيجار الصادر من أحدهم إنما هو إقرار لاحق لا توكيل سابق ، فيصير معتقداً أن يسرى الإيجار في حق الشركاء لأية مدة ولو زادت على ثلاث سنوات ، لأن الشركاء يكونون قد أقرروا الإيجار بالمدة المحددة فيه ( عبد الفتاح عبد الباقى ققرة ٥٤ ص ٨١ حاشى ١ ) .  
(٢) والمحكمة هنا هي المحكمة المختصة طبقاً لقواعد العامة . وقد اقترحت المذكرة الإيضاحية للشروح التمهيدى أن تكون المحكمة المختصة في حالة العقار هي المحكمة الجزئية التي يدخل في دائرتها العقار ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٨٦ ) ، ولكن هذا الاقتراح لم يتابع في المراحل التالية ( سليمان مرقس ققرة ٧٢ ص ١١٢ حاشى رقم ١ ) .

(٣) بودرى وقال ١ ققرة ١٣٢ - جبرار ١ ققرة ٥٤ - بلانويول وريوير ١٠ ققرة ٤٤٣ - ويترتب على صحة الإيجار فيما بين المؤجر والمستأجر أنه لا يجوز لأحدهما طلب إبطاله ( استئناف وطنى ١٠ يناير سنة ١٩٠٦ المجموعة الرسمية ٧ رقم ٧٣ ص ١٥٠ ) ، ولا يجوز للمستأجر طلب الفسخ إذا كان المؤجر قد سلمه العين المؤجرة ولم يعرض له أحد في انقضاءها ، والمؤجر مطالبة المستأجر بالأجرة . كذلك يجوز للمستأجر بصفته دائناً للمؤجر أن يحصل حقوق مديته قبل باقي الشركاء عن طريق التصوى غير المباشرة ، كحق الاشتراك في الانضغاع وحق القسمة ( بلانويول وريوير ١٠ ققرة ٤٤٣ - سليمان مرقس ققرة ٧٢ ص ١١٢ - ص ١١٤ ) - هذا ويجوز للمستأجر إبطال الإجارة لغلط إذا توافرت شروطه ، بأن يكون مضطراً وقت الاستحجار أن المؤجر مالك لكل العين ، وبأن يكون هذا الغلط جوهرياً ، وبأن يكون المؤجر واقعاً في الغلط نفسه أو تن العمل عليه أن يتبينه ( عبد الفتاح عبد الباقى ققرة ٥٦ ص ٨٢ حاشى ٣ - محمد حل إمام ققرة ٤٧ ص ٩٧ - منصور مصطفى منصور ققرة ١٧٢ ص ٤٢٧ - عبد النعم فرج الصدة ققرة ٤٢ ص ٦٢ ) .

(٤) وكذا لا ينفذ الإيجار إلا إذا صدر من أغلبية الشركاء ، كذلك لا يجهد إلا إذا اقتت -

ما دامت العين لم تقسم ولو قسمة مهايأة<sup>(١)</sup> . فيستطيع الشركاء الذين اعترضوا لإخراج المستأجر من كل العين<sup>(٢)</sup> ، ولا يستطيع هذا الأخير أن يبقى في أي جزء منها مهما صغر<sup>(٣)</sup> . ولهؤلاء الشركاء أن يخرجوا المستأجر من العين دون أن

= الأغلبية على التجديد ، فإذا مات المؤجر تاركاً حدة ورتة ، لم يتجدد هذا الإيجار إلا برضا أغلبية الورثة . وفي عهد التتبعين المدف القديم كان الإيجار لا ينفذ إلا إذا صدر من جميع الشركاء ، فإذا نه أحد الشركاء على المستأجر بالإغلاء لم يحز المستأجر أن يتسك بتجديد الإيجار بدعوى أن بقية الشركاء لم يشتركوا في التضييق بالإغلاء ، لأن المفروض أن الإيجار القديم الذي طقه بموافقة جميع الشركاء قد انتهى ، وأن ما يدعيه المستأجر هو أن هذا الإيجار قد تجدد ، فيلزم إذن لتجديده - وهذا إيجار جديد - أن يتفق على ذلك جميع الشركاء ، فإذا نه أحدهم بالإغلاء منع تجديد الإيجار بذلك . وهذا بخلاف امتداد الإيجار عند عدم التضييق ، فإنه في هذه الحالة يجب أن يبه جميع الشركاء على المستأجر بالإغلاء إذا أرادوا منع الامتداد ( مصر الكلية الوطنية ٢٢ أغسطس سنة ١٩٢٧ الهامة ٨ رقم ٣٤ ص ٦٥ - استئناف غنطل أول يونيو سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ٢٦٢ - وانظر أيضاً استئناف غنطل أول نوفمبر سنة ١٩٢٠ جازيت ١١ رقم ٣٢ ص ٢٠ : التضييق من أحد الشركاء يعتبر في صالح الجميع ولم أن يصادقوا عليه - استئناف غنطل ٥ يناير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ٣٥٦ : المستأجر الصادر ضده حكم بالإغلاء لعدم مراعاة الشركاء على تجديد الإيجار يجب عليه تنفيذ الحكم حتى لو أصبح شريكاً هو أيضاً في ملكية العين المؤجرة ) . ( ١ ) لكن إذا أصبح الشريك المؤجر مالكا لعين بأكملها ، ففد إيجاره ( أنسيكلوبيدي مالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٥٠ ) .

( ٢ ) لوران ٢٥ فقرة ٤٤ - ترولون ١ فقرة ١٠٠ - جيوار ١ فقرة ٥٤ - لوبري وور وإسان ٥ فقرة ٣٦٤ ص ١٩٢ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٤٤٣ - جرانولان في العقود فقرة ٣١٦ - الإيجار المؤلف فقرة ٨٠ - سليمان مرقس فقرة ٧٢ ص ١١٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٥٦ ص ٨٤ - محمد علي إمام فقرة ٤٣ ص ٩٧ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٧٢ ص ٤٢٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٤٢ ص ٦٢ - استئناف غنطل ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٠٧ م ٢٠ - ٢٢ - ٢ يونيو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٦١ - ٢٠ يناير سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ١٠١ - ١٤ يونيو سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٤٢٨ - الوابل ٢٣ مايو سنة ١٩٢٥ الهامة ٥ ص ٧٦٧ - جرجا ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٢٦ الهامة ٧ ص ٣٨٠ .

وقاضي الأمور المستظلة غير مختص بإخراج المستأجر الذي يستأجر من أحد الشركاء كل العين المؤجرة ، لأن المسألة غلانية يختص قاضي الموضوع وحده بالفصل فيها ( محكمة ليج بيلجيكا ٢٧ فبراير سنة ١٩٢٣ الهامة ٤ رقم ٦٧٦ ص ٨٩١ ) .

( ٣ ) وقد كان المستأجر في عهد التتبعين المدف القديم يجوز له ، كدائن الشريك للمؤجر ، أن يتسك بحقوق هذا الأخير في المشاركة في الانتفاع بالعين المؤجرة ، فلا يعتبر في شفعه لعين متضرراً لحاجة باقي الشركاء ، بل حالاً محل الشريك للمؤجر ، فلا يجوز طرده ، ويصين الانتقال منه على طريقة الانتفاع أو على القسمة قسمة نهائية أو قسمة مهايأة أو تعيين حارس أو مدير بحول الإدارة ( نفق مدف ٧ مارس سنة ١٩٤٠ مجموعة عمر ٣ رقم ٣٧ ص ٩٩ - الإسكندرية =



يجبروا على انتظار نتيجة القسمة<sup>(١)</sup> ، ولكنهم إذا انتظروا نتيجة القسمة بالفعل نفذ الإيجار في الجزء المفرز ، الذي وقع في نصيب الشريك المؤجر<sup>(٢)</sup> . أما إذا لم يمكن تقسيم العين فيعت في المزداد العلى ، فإن رسا المزداد على الشريك المؤجر. نفذ الإيجار في كل العين بفضل الأثر الرجعى للقسمة . وإن رسا المزداد على شريك غير المؤجر ، فالإيجار لا ينفذ في حقه وله أن يسترد العين من تحت يد المستأجر ، وإن رسا المزداد على أجنبى ، اعتبر رسو المزداد بيعاً ووجب على الراسى عليه المزداد أن يحترم الإيجار الثابت التاريخ السابق على البيع<sup>(٣)</sup> . ولكن ليس لهذا الحكم نتيجة عملية ، إذ يلاحظ أن الإيجار الواجب احترامه هنا واقع على حصة الشريك المؤجر في الشروع ، وهذه الحصة لا يمكن تسليمها ، لذلك نرى أن الراسى عليه المزداد يستطيع إخراج المستأجر من العين ، ويبقى للمستأجر حق الرجوع على الشريك المؤجر<sup>(٤)</sup> .

هذا كله إذا أجر أحد الشركاء العين الشائعة كلها . أما إذا أجر جزءاً مفزراً منها يعادل حصته الشائعة ، فإنه لا يستطيع تسليم هذا الجزء المفز إلى المستأجر

---

= مسجل ٢٨ يناير سنة ١٩٣٧ المادة ١٨ رقم ٣٥ ص ٩١ : لا يمكن اعتبار المستأجر حائزاً بغيره ، ويكون الفصل في بطلان الإيجار مأساً بحقوق الخصوم ومن اختصاص قاضى الموضوع .  
أما في التفتين المدعى الجديد فقد رأينا أن أغلبية الشركاء تملك إيجار العين إيجاراً نافذاً في حق الجميع ، فلا يكون للشريك الذى أجر وحده حق شغل العين المؤجرة ، ويمتنع تبعاً لذلك على المستأجر من أن يتسلط بحق ليس ثابتاً لديه ، فيجوز إذن طرده من العين وردّها إلى أغلبية الشركاء أو إلى المستأجر منهم ( سليمان مرقس فترة ٧٢ ص ١١٤ - ص ١١٥ ) -  
( ١ ) لوردان ٢٥ فترة ٤٤ - جيوار ١ فترة ٥٤ - أوبرى ورو وإسان ٥ فترة ٣٦٤  
حامش ٨ - بلانفول وديير ١٠ فترة ٤٤٣ - الإيجار المؤلف فترة ٨٠ ص ١١٣ - ص ١١٤ -  
سليمان مرقس فترة ٧٢ ص ١١٥ .

( ٢ ) نقض مدنى ١٠ فبراير سنة ١٩٤٤ مجموعة محر ٤٤ رقم ٥٦ ص ١١١ -

( ٣ ) بوردى وقال ١ فترة ١٣٣ .

( ٤ ) ولما كان مستأجر العقار الذى يباع لعدم إمكان قسمته هو من الأشخاص الذين لهم مصلحة في إبداء ما لديهم من ملاحظات بطريق الاعتراض على القائمة وطلب تعديل شروط البيع بالنسبة إلى إجارته حتى يتفادى منازعة الراسى عليه المزداد له فيها بعد ذلك ، فإنه إذا تعرض على قائمة شروط البيع كان هذا من حقه ( نقض مدنى ٥ مايو سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٤٥ ص ١١٠٩ ) .

إذا اعترض الشركاء الآخرون<sup>(١)</sup> . ويكون الإيجار ملحقاً على شرط حصول القسمة بين الشركاء ووقوع الجزء المقرض في نصيب الشريك المؤجر . فإذا وقع جزء مفرض آخر في نصيب الشريك المؤجر ، فالرأى الغالب في الفقه أن ينتقل الإيجار إليه بحكم الحلول العيني المقرر في التصرف في جزء مفرض من المال الشائع وفقاً للمادة ٨٢٦ مدني<sup>(٢)</sup> .

بقي أن يؤجر الشريك حصته الشائعة فقط ، لا كل العين ولا جزءاً مفروضاً منها . وفي هذه الحالة يكون الإيجار صحيحاً ، ولكن يصح على المؤجر أن يسلم حصته الشائعة إلى المستأجر<sup>(٣)</sup> . وإلى أن تم القسمة لا يكون لمستأجر الحصص الشائعة أكثر مما للشريك المؤجر . ويترب على ذلك أن أغلبية الشركاء يستطيعون إيجار العين كلها ويكون الإيجار نافذاً في حق الشريك المؤجر وفي حق المستأجر منه ، ولا يبقى للمستأجر إلا الرجوع على المؤجر . فإذا لم توجد أغلبية جاز للشريك المؤجر ، وللمستأجر منه عن طريق الدعوى غير المباشرة ، أن يطلب من المحكمة المختصة أن تتخذ من التدابير ما تقتضيه ضرورة استغلال المال الشائع ( م ٨٢٨ مدني ) ، فتعين المحكمة مديراً يتولى إدارة العين الشائعة ، وإذا عينه فقد يقر الإيجار الصادر من الشريك المؤجر<sup>(٤)</sup> . أما إذا تمت القسمة ، فإن المستأجر

( ١ ) استئناف مخطط ٣٠ ديسمبر سنة ١٨٩٦ م ٩ ص ٩٠ .

( ٢ ) سليمان مرقس ققرة ٧٢ ص ١١٧ - ص ١١٨ - عبد الفتاح عبد الباقي ققرة ٥٦ ص ٨٣ هاش ٣ - محمد علي إمام ققرة ٤٤ ص ٩٧ - عبد الحى حجازى ققرة ٦٩ ص ١٢٩ - محمد لبيب شنب ققرة ٩٣ ص ١٢١ - ص ١٢٢ - علي البارودي ص ٣٦ .  
وانظر عكس ذلك ، وأن الحلول العيني لا يقع لأن المادة ٨٢٦ مدني إنما قضت بالحلول العيني في حالة التصرف والإيجار لا يعتبر من أعمال التصرف : منصور مصطفى منصور ققرة ١٧٣ ص ٤٢٧ - ص ٤٢٨ - عبد المنعم فرج الصدة ققرة ٤٢ ص ٦٣ . وإذا كان هذا الرأي الأخير هو الأدق من الناحية القانونية ، إلا أن الرأي الأول الذي رجح في الفقه هو الأخير من الناحية العملية .

( ٣ ) استئناف مخطط أول يونيو سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ٣٦٢ .

( ٤ ) سليمان مرقس ققرة ٧٢ ص ١١٦ - ص ١١٧ - ويرى الأستاذان بودري وقال أن المالك في الشيوع يجوز له أن يؤجر حصته الشائعة لإيجاراً نافذاً دون حاجة للحصول على رضا بقية الشركاء ( بودري وقال ١ ققرة ١٣٢ ) . ويندر أنهما يقصدان القول بأن الشريك يستطيع إيجار حصته الشائعة لا باعتبارها شيئاً مادياً ينتفع به المصطبر ، بل باعتبارها حقاً معنوياً يجوز

يتسلم حصّة المؤجر المفروزة وينحصر الإيجار فيها<sup>(١)</sup> :

٥٣ - **الحائز للعين** : الحائز للعين قد يكون وارثاً ظاهراً ، يضع يده على أحيان التركة باعتباره وارثاً ثم يقين أنه غير وارث. وإيجار الوارث الظاهر صحيح نافذ في حق الوارث الحقيقي ، سواء كان الوارث الظاهر حسن النية أو سيئها ، ما دام المستأجر حسن النية . ذلك أن تصرفات الوارث الظاهر تنفذ في حق الوارث الحقيقي استناداً إلى القاعدة التي تقضى بأن الغلط الشائع يولد الحق ، فإذا كانت تصرفاته نافذة فأولى أن تنفذ أعمال الإدارة كالإيجار<sup>(٢)</sup> . وفي مصر حيث لم تستقر القاعدة التي تقضى بتنفيذ تصرفات الوارث الظاهر<sup>(٣)</sup> ، لا يتيسر قياس الإيجار على التصرف ، ولا يبقى إلا القول بأن القانون يحمي المستأجر حسن النية إذا كان المؤجر حائزاً للعين المؤجرة ، كما هو شأن الوارث الظاهر ، فحيازة المؤجر للعين تشفع في حسن نية المستأجر<sup>(٤)</sup> .

= إيجاره كسائر الحقوق المنوبة . فإذا أوجرت حل هذا الاعتبار ، فلا شك في صحة هذا الإيجار ونفاذه في حق بقية الشركاء دون حاجة للحصول على رضاهم ، ولكن لا شك أيضاً في أن حقوق المستأجر في هذه الحالة تكون ضيقة إذ هو لا يستطيع تسليم ما استأجره في الشهر لينتفع به .

(١) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا أجرت شريكة حصتها شائعة في أطياف ، وأناهت المستأجر في تسليم هذه الحصّة مفروزة بالاتفاق مع باقي شركائها ، وقام المستأجر فعلاً بتسليمها مفروزة ووضع يده عليها محدة ، وطعت الشريكة بذلك وأقرته ، فإنه لا يجوز لها توقيع الحيز تحتفظ حل نصيبها شائعاً في محصلات جميع الأطياف استناداً إلى عقد الإيجار ، لأن حقها في الملكية قد انحصر فيما اختصت به مفروزة محدة ، ولأن حقها في توقيع الحيز مقيد بما زرعه المستأجر في الحصّة التي اختصت بها ، ولأن حق امتيازها مقصور على ما يوجد بهذه الحصّة دون غيرها (نقض ملف ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٥٠ بمجموعة أحكام للنقض ٢ رقم ١ ص ٩) - وانظر سليمان مرقس فقرة ٧٢ ص ١١٦ وهاشم ٣٦ .

(٢) ديمولومب ٢ فقرة ١٣٧ - جيوار ١ فقرة ٥٦ - لوران ٢٥ فقرة ٥٦ - أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٣٥٧ وفقرة ٣٦٤ ص ٢٧٣ وهاشم ٧ .

(٣) عز الدين عبد الله حاية خاصة بالأدائين المرتهنين سنة ١٩٤٢ ص ٣٠٨ .

(٤) منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٩ ص ٤١٧ - سليمان مرقس فقرة ٦٨ ص ١٠٣ - وقارن عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٦١ ص ٩٤ - عبد النعم فرج الصدة فقرة ٥٥ - حل البارودي ص ٤٥ - ولا يشترط في نفاذه إيجار الوارث الظاهر في حق الوارث الحقيقي إلا أن يكون المستأجر حسن النية وأن يكون الإيجار ثابت التاريخ قبل ظهور الوارث الحقيقي . فلا يشترط أن تكون مدة الإيجار لا تزيد على ثلاث سنوات ، لأن الوارث الظاهر إنما =

ويبنى على ما تقدم أن الإيجار الصادر من الحائز ، سواء كان وارثاً ظاهراً أو لم يكن ، وسواء كان حسن النية أو سيئها ، يكون صحيحاً نافذاً في حق المالك الحقيقي متى كان المستأجر حسن النية<sup>(١)</sup> . وهذا بخلاف الإيجار الصادر من غير الحائز ، فإنه لا يسرى في حق المالك الحقيقي ولو كان المستأجر حسن النية<sup>(٢)</sup> كما سنرى .

= يؤجر كالك لا كعبدك النير ( منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٩ ص ٤١٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٥٥ ص ٧٩ - مكس ذلك سليمان مرقس فقرة ٦٨ ص ١٠٢ ) .

( ١ ) الإسكندرية مستجبل ٢٤ مايو سنة ١٩٢٣ المحاماة ١٣ رقم ٥٦٩ ص ١١٤١ - المحلة ١٦ فبراير سنة ١٩٣٥ المحاماة ١٥ رقم ٢٢٩ ص ٤٢٦ - عابدين ٣٠ يناير سنة ١٩٥١ المحاماة ٢٢ رقم ٢٥٧ ص ١٠١٣ - بودرى وقال ١ فقرة ٦٦ وقرة ١٢٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٩ ص ٤١٨ - ومن الفقهاء من يفرق بين الوارث الظاهر وهذا إيجاره نافذ في حق الوارث الحقيقي ، وبين غيره من الحائزين وهؤلاء لا يكون إيجارهم نافذاً في حق المالك الحقيقي (لوران ٢٥ فقرة ٥٦ وما بعدها - حيك ١٠ فقرة ٢٨٧ - بلانيول وريبير ٢٠ فقرة ٤٣٧ وقرة ٤٤٢ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٦١ ص ٩٤ هامش ٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٥٥ ص ٧٩ - ص ٨٠ ) . ويلعب الأستاذ سليمان مرقس إلى أن إيجار الحائز لمستأجر حسن نية لا يكون نافذاً في حق المالك الحقيقي إلا إذا كان الحائز هو أيضاً حسن النية (سليمان مرقس فقرة ٦٩ ص ١٠٤ هامش ١) ، ولو صح ذلك لوجب القول بأن الوارث الظاهر يجب أن يكون حسن النية حتى يكون إيجاره نافذاً في حق الوارث الحقيقي .

وعلى الرأي الذي نقول به إذا كان المستأجر حسن النية واستأجر من حائز ، فإن الإيجار ينفذ في حق المالك الحقيقي متى كان ثابت التاريخ قبل ظهور هذا المالك ، ولو كانت مدة الإيجار أكثر من ثلاث سنوات ، قياساً على الوارث الظاهر . ولا يستطيع المالك الحقيقي أن يسترد العين من المستأجر قبل نهاية العقد . ويبقى الإيجار قائماً بين المؤجر والمستأجر . ويجوز للمالك الحقيقي أن يرجع على المؤجر بالتعويض أو بالإثراء بلا سبب ، وله أن يميز الأجرة تحت يد المستأجر (عابدين ٣٠ يناير سنة ١٩٥١ المحاماة ٢٢ رقم ٢٥٧ ص ١٠١٣ - سليمان مرقس فقرة ٦٩ ص ١٠٥) .

( ٢ ) ونرى من ذلك أن إيجاراً بالحائز ، ولو كان سيئ النية ، ينفذ في حق المالك الحقيقي إذا كان المستأجر حسن النية . أما إيجار غير الحائز فلا ينفذ في حق المالك الحقيقي ولو كان المستأجر حسن النية . والعلة في هذه التفرقة أن المستأجر حسن النية إذا استأجر من حائز ، قلته الحياة عذراً في حسن نية ، فينفذ الإيجار في حق المالك الحقيقي . لأنه مقصر بتركه حياة ملكه . أما إذا كان المستأجر قد استأجر من غير حائز ، فلا ينفذ الإيجار في حق المالك الحقيقي ولو كان المستأجر حسن النية ، لأنه لا يمكن القول هنا بأن المستأجر استند في حسن نية إلى حياة المؤجر ، وكذلك لا يمكن نسبة أي تقصير إلى المالك الحقيقي إذ هو لم يترك حياة ملكه إلى المؤجر .

٥٤ — غير الحائر (عجار ملك الغير) : أما إذا كان المؤجر غير حائر وأجر العين ، فإن الإيجار يكون صحيحاً فيما بينه وبين المستأجر<sup>(١)</sup> . وهذا بخلاف بيع ملك الغير ، فإنه قابل للإبطال فيما بين البائع والمشتري . ذلك أن بيع ملك الغير قد ورد في شأن بطلانه نصوص خاصة ( م ٤٦٦ — ٤٦٨ مدني ) ، وهي نصوص استثنائية لا يجوز التوسع فيها . وقد سبق أن قررنا أن بطلان بيع ملك الغير غير مستمد من القواعد العامة ، ويستند إلى نص تشريعي خاص . ولما كان هذا النص التشريعي غير موجود في عقد الإيجار<sup>(٢)</sup> ، فقد وجب الرجوع في شأنه إلى القواعد العامة ، وهذه تقتضي بأن إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر . ويختلف الإيجار عن البيع في هذا الصدد بأن البائع لا يستطيع نقل الملكية إذا لم يكن مالكاً فكان البيع الصادر منه قابلاً للإبطال ، أما المؤجر فليس هناك ما يمنعه من أن يلتزم بتسليم عين لا يملكها وليس له حق الانتفاع بها

(١) استئناف مخطئ ١٥ مارس سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٠٦ (أثارت الحكمة المسألة ولم تقطع فيها برأى) — إسكندرية الوطنية مسجل ٢٤ مايو سنة ١٩٢٢ المادة ١٣ رقم ٥٦٩ ص ١١٤١ — بودري وقال ١ فقرة ١٢٥ — جيوار ١ فقرة ٥١ — فقرة ٥٢ — ترولون ١ فقرة ٩٨ — أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٤ ص ١٩٢ — بلانويول وبيور ١٠ فقرة ٤٤١ — أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٤٨ — جدي افتتاح عبد الباقي فقرة ٦٠ — سليمان مرقس فقرة ٦٤ — محمد كامل مرسى فقرة ٤٨ — محمد علي إمام فقرة ٤٢ — عبد المنعم الليدراوى ص ١٣ — منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٧ — عبد المنعم فرج الصلة فقرة ٥٤ ص ٧٥ — عبد الحى حجازى فقرة ٧٤ — محمد لييب شنب فقرة ٩٥ ص ١٢٣ — الإيجار المؤلف فقرة ٧٨ — فقرة ٧٩ — انظر عكس هذا : ديفر جيه ١ فقرة ٨٢ — لوران ٢٥ فقرة ٥٦ — ويذهب الأستاذ جيوار إلى أن المستأجر يستطيع طلب إبطال إيجار ملك الغير إذا كان هو حسن نية وكان المؤجر سيئ النية ( جيوار ١ فقرة ٥٣ ) .

عل أنه إذا كان المستأجر يجهل وقت التعاقد أن المؤجر غير مالك واشترك المؤجر مع في هذا الغلط أو كان يعلم أو من السهل عليه أن يعلم بوقوع المستأجر في الغلط ، وكان الغلط جوهرياً بأن يكون الإيجار لمدة طويلة وبهم المستأجر أن يكون قد استأجر من مالك حتى يستقر تعاظه ، فإنه يجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يطلب إبطال الإيجار فلفظ ( منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٧ — عبد الحى حجازى فقرة ٧٥ ص ١٤٤ — محمد لييب شنب فقرة ٩٥ ص ١٢٣ ) .

(٢) أما التفتين المدعى البراق فقد نص في المادة ٧٢٥ منه على أن «تتخذ إجازة للنفول موقوفة على إجازة المالك ، فإن كان هذا صغيراً أو محجوراً وكانت الإجازة ليس فيها مبن فالحق . انقضت إجازة للنفول موقوفة على إجازة الولد ..»

ولاحق الإدارة إلى المستأجر<sup>(١)</sup> ، ومن أن يمكنه من الانتفاع بها طول مدة الإيجار . وما دام المالك الحقيقي لم يتعرض للمستأجر ، فليس لهذا الأخير أن يطلب إبطال الإيجار ولا فسخه ، فالإيجار صحيح غير قابل للإبطال ، والفسخ لا يكون إلا إذا تعرض المالك<sup>(٢)</sup> .

هذا في خصوص علاقة المؤجر بالمستأجر<sup>(٣)</sup> . أما في خصوص علاقة المؤجر بالمالك الحقيقي ، فلهذا أن يرجع على المؤجر بتعويض ، إما لأن هذا

(١) وهذا هو المقصود بإيجار ملك النير ، فهو الإيجار الصادر من شخص لا يملك العين المؤجرة ، وليس له حق الانتفاع بها ، ولا حق إدارتها ، أما بيع ملك النير فهو البيع الصادر من شخص لا يملك الشيء المبيع .

(٢) وهذا بخلاف بيع ملك النير ، فإن المشتري أن يطلب إبطال لا الفسخ ، وذلك من قبل أن يتعرض له المالك الحقيقي ( سليمان مرقس فقرة ٦٥ - محمد كامل مرسى فقرة ٥٠ - محمد حل أمام فقرة ٤٢ ص ٩٠ - ص ٩١ - عبد المنعم البدر اوى ص ١٤ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٧ ) .

ومن ذلك تمكن مقابلة بيع ملك النير بإيجار ملك النير ، فالأثنان ينفقان في أنهما لا ينفذان في حق المالك الحقيقي ، ولكنهما يختلفان في أن الأول قابل للإبطال فيما بين المتعاقدين أما الثاني فصحيح فيما بينهما .

ويقال في بعض الأحيان إن إيجار ملك النير « باطل » بالنسبة إلى المالك الحقيقي ، ويقصد بذلك أن الإيجار لا ينفذ في حقه ( بودرى وقال ١ فقرة ١٢٩ - جراثمولان في العقود فقرة ٣١٧ - دي هلتس ٢ الإيجار فقرة ١٤ ) .

(٣) ونرى ما قلناه في خصوص هذه العلاقة أن صحة إيجار ملك النير فيما بين المتعاقدين لا يؤثر فيها كون المؤجر أو المستأجر حسن النية أو سيئها ( بلانيرول وريبير ١٠ فقرة ٤٤٢ ) . فلهذا ، حتى حل تقدير أن كلا منهما سيء النية ، يجعل تأويل التقديرات المؤجر ، وهو عالم بأنه غير مالك العين ، تعهد مع ذلك للمستأجر ، وهو عالم أيضاً بأن العين ليست ملكاً للمؤجر ، بأن يمكنه من حق الانتفاع بهذه العين . وليس في طبيعة هذا التعهد ما يجعله غير قابل للتنفيذ ، فن الجائز أن المؤجر يستطيع تسليم العين للمستأجر ليتضع بها ، ومن الجائز أيضاً أن يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين طوال مدة الإيجار . فليس إذن في طبيعة الأشياء ما يجعل تنفيذ التزام المؤجر مستحيلاً في هذا القرض ، ومن ثم يكون العقد صحيحاً ( قارن محمد لبيب شهب فقرة ٩٤ ) .

وإذا لم يستطع المؤجر القيام بالتزامه ، بأن تعرض المالك الحقيقي للمستأجر واسترد منه العين ، كان للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ، وليس له الرجوع بتعويض على المؤجر لأنه كان سيء النية . العبرة في رجوع المستأجر بتعويض على المؤجر بنية المستأجر لا بنية المؤجر . فإذا كان المستأجر حسن النية وجب بالتعويض ولو كان المؤجر سيء النية ، وإذا كان المستأجر سيء النية لم يرجع بتعويض ولو كان المؤجر مثله سيء النية ( بودرى وقال ١ فقرة ١٢٦ - جيراوار ١ فقرة ٥٣ -

الأخير قد أثرى على حسابيه ، وإما لأنه قد حرم من الانتفاع بملكه بسبب عمل المؤجر غير المشروع . وهذا إنما يكون إذا ترك المؤجر العين المؤجرة في يد المستأجر ولم يستردها منه .

بقيت علاقة المستأجر بالمالك الحقيقي ، وهذه لا يؤثر فيها عقد الإيجار . وإذا كان هذا العقد صحيحاً فيما بين المؤجر والمستأجر ، فإنه غير نافذ في حق المالك الحقيقي إذ لم يكن طرفاً فيه . ومن ثم يستطيع المالك الحقيقي أن يسترد العين المؤجرة من تحت يد المستأجر ، كما يستطيع أن يؤجرها لمستأجر آخر فيفضل هذا الأخير على المستأجر من غير المالك ، ولا محل لتطبيق المادة ٥٧٣ مدني لأنها تفترض أن المستأجرين المتنازعين استأجر كل منهما من ذي صفة ، أما هنا فإن أحد المستأجرين دون الآخر هو الذي استأجر من ذي الصفة<sup>(١)</sup> . وإذا تعرض المالك الحقيقي للمستأجر على الوجه المتقدم الذكر ، جاز عند ذلك للمستأجر أن يرجع بالضمائم على المؤجر وأن يطلب فسخ الإيجار . وقد يقر المالك الحقيقي الإيجار<sup>(٢)</sup> ، فيصبح نافذاً في حقه ، ويحل محل المؤجر في حقوقه والتزاماته<sup>(٣)</sup> .

== محمد كامل مرسي فقرة ٤٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٦٠ ص ٩٢ - محمد علي إمام فقرة ٤٢ ص ٩٠ - عبد المنعم البدر أوى ص ١٤ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٥٤ ص ٧٦ - محمد لييب شنب فقرة ٩٥ ص ١٢٤ - ص ١٢٥ ) . ويذهب رأى إلى أن المستأجر لا يرجع بالتعويض إلا إذا كان هو حسن النية وكان المؤجر سيئ النية ( سليمان مرقس فقرة ٦٤ ) . ويذهب رأى ثالث إلى جواز الرجوع بالتعويض ولو كان المؤجر حسن النية وكان المستأجر سيئ النية ( بلانويول وريير ١٠ فقرة ٤٤٢ ) .

( ١ ) وغني عن البيان أن من يتلقى ملكية العين من المالك الحقيقي ، كوارث أو مشتر أو موهوب له ، يحل محل المالك في علاقته مع المستأجر ، إلا إذا كان من تلقى الملكية من المالك الحقيقي هو نفس المؤجر فيضمن تعرضه للقانون .

( ٢ ) وقبل أن يقر المالك الحقيقي عقد الإيجار لا تقوم علاقة مباشرة بينه وبين المستأجر ، وكل ما يستطيع أن يفعل هو أن يميز الأجرة تحت يد المستأجر ، وليس له أن يقاضي المستأجر مباشرة أو أن يأخذ الحكم الصادر للمؤجر ويتخذ به ضد المستأجر ( استئناف وطني ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ٥٤٩ ص ١١٠٦ ) .

( ٣ ) بلانويول وريير ١٠ فقرة ٤٤٢ - سليمان مرقس فقرة ٦٥ - انظر عكس ذلك بودري وقال ١ فقرة ١٣١ - وانظر في التمييز ما إذا كان المؤجر قد عقد الإيجار متعهداً من المالك أو عقده من نفسه الإيجار لتؤلف فقرة ٧٩ ص ١١١ هامش ١ .

## § ٢ - من له حق الاستئجار

٥٥ - القاعرة العامة : إذا كنا في الإيجار قد اشترطنا أن يكون المؤجر في العين المؤجرة حق الملك أو الحق في الانتفاع أو الحق في الإدارة ، ففي الاستئجار الأمر يختلف. ذلك أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة في مقابل الانتفاع بالعين ، فكل شخص يستطيع إذن أن يستأجر ما دام يستطيع أن يلتزم بدفع الأجرة<sup>(١)</sup> . وهو يستطيع أن يلتزم بدفع الأجرة متى توافرت فيه الأهلية الواجبة لذلك ، وسيأتي الكلام في أهلية المستأجر .

٥٦ - استثناءات : ولا يستثنى من هذه القاعدة إلا ما يقضى به المبدأ العام في المادة ١٠٨ مدني من أنه لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من يتوب عنه ، سواء أكان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر ، دون ترخيص من الأصيل . على أنه يجوز للأصيل في هذه الحالة أن يميز التعاقد . كل منها مع مراعاة ما يخالفه ، مما يقضى به القانون أو قواعد التجارة .

فإذا وكل شخص شخصاً آخر في إيجار عين ، لم يجوز لأوكيل أن يستأجرها لنفسه دون ترخيص سابق من الموكل أو إقرار لاحق منه . وقد فصلنا هذه الأحكام في الجزء الأول من الوسيط عند الكلام في النياية في التعاقد .

وترتيباً على ما تقدم قضت المادة ٣٩ (بند ١٥) من قانون الولاية على المال بأنه لا يجوز للوصي إيجار أموال القاصر لنفسه أو لزوج أو لأحد أقاربهما إلى الدرجة الرابعة أو لمن يكون الوصي نائباً عنه . وقضت المادة ٧٨ من هذا القانون

---

- أما علاقة المستأجر بالنير - أي غير المؤجر وغير المالك الحقيقي - فهي نفس العلاقة التي تكون لو أن المستأجر كان قد استأجر من المالك الحقيقي فيكون للمستأجر بجميع دعاوى الحيازة كما سيأتي ، ويجب عليه إخطار المؤجر بكل تعرض يحصل له من النير .

(١) ويمكن أن نستعرض الحالات التي ينبق تفصيلها فيمن له حق الإيجار بالقدر الذي يتفق مع من له حق الاستئجار على الوجه الآتي : لا يجوز للمريض مرض الموت أن يستأجر بأكثر من أجر المثل ، ويترتب ما زاد على أجر المثل في حكم الوصية . ولا يجوز لأوكيل وكالة عامة أن يستأجر لمدة تزيد على ثلاث سنوات . وكذلك الحكم في مفتش الزراعة فيما تقتضيه أعمال إدارته ، وفي مدير الشركة ، وفي الخارس القضائي . ولا يجوز للزوج أن يستأجر لزوجته إلا إذا كان وكيلاً ، وفي حدود وكالته .



ينفس الحكم بالنسبة إلى القيم والوكيل عن الغائب . فلا يجوز إذن أن يكون الوصى أو القيم أو الوكيل عن الغائب - أو من ينوب هؤلاء عنهم - مستأجراً لأموال المجهور ، ما لم يحصل على إذن المحكمة وعندئذ يطلب تعيين وصى خاص يتعاقد معه في ذلك ( م ٣١ فقرة ب من قانون الولاية على المال ) .

ويقرب من ذلك ما قضت به المادة ٦٣٠ مدني من أنه لا يجوز للتأجير أن يستأجر الوقف ولو بأجر المثل ، ويجوز له أن يؤجر الوقف لأصوله وفروعه على أن يكون ذلك بأجر المثل . فناظر الوقف لا يجوز إذن أن يكون مستأجراً لأعيان الوقف ولو بأجر المثل ، وكذلك لا يجوز لأصوله وفروعه أن يتنونا مستأجرين لأعيان الوقف إلا إذا كان ذلك بأجر المثل . وسيأتي تفصيل ذلك عند الكلام في إيجار الوقف .

ويلاحظ أن ما ذكرناه في صدد المستأجر ينطبق أيضاً على المؤجر . فإذا وكل شخص شخصاً آخر في استئجار عين ، لم يميز للوكيل أن يستأجر لموكله عيناً مملوكة له هو دون ترخيص سابق أو إقرار لاحق . ومن ثم لا يستطيع الوكيل أن يكون مؤجراً في هذه الصورة ، كما لا يستطيع أن يكون مستأجراً في الصورة السابقة (١) .

---

( ١ ) وهناك قيود على الحق في الاستئجار وردت في التشريعات الاستثنائية ، سيأتي تفصيلها عند الكلام في إيجار الأماكن وفي إيجار الأراضي الزراعية . ونكتفي هنا بالإشارة إلى أهمها :

( أ ) تنص المادة العاشرة من قانون إيجار الأماكن بأنه « لا يجوز للشخص الواحد أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من سكن واحد لسكناء أولتأجيره من الباطن » . فإذا ملك شخص في بلد مكاناً لسكناء ، أو مستأجر مكاناً لسكناء أولتأجيره من الباطن ، فلا يجوز له أن يكون مستأجراً لمسكن آخر . وإذا ملك أكثر من سكن واحد ، وجب أن يؤجر مازاد على هذا المسكن .

( ب ) تنص المادة ٩ / ١ من قانون إيجار الأماكن بأن « الموظف المنقول إلى بلد يكون له حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله موظف آخر . إذا قام بإعلان المؤجر في مدى أسبوع على الأكثر . من تاريخ الإغلاء برغبته في ذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول » . ويخلص من هذا النص أن الموظف المنقول يتبين أن يكون هو المستأجر لمسكن الذي كان يشغله موظف آخر ، متى قام الموظف المنقول بالإجراءات المقررة في النص .

( ج ) تنص المادة ٣٢ من قانون الإصلاح الزراعي بأنه « لا يجوز تأجير الأراضي الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه » . ويخلص من ذلك أنه لا يجوز أن يكون مستأجراً لأرض زراعية من مستأجرها لإيجارها من الباطن ، بل يجب أن يحول المستأجر زراعة الأرض بنفسه .

٥٧ - قد يكون المستأجر هو المالك للعين المؤجرة : والعادة أن المستأجر لا يكون مالكا لما يستأجره ، لأنه لو كان مالكا لما احتاج للاستئجار إذ يحق له كمالك أن ينتفع بالشيء . ومع ذلك قد يتفق أن المالك لا يكون له حق الانتفاع بملكه لمدة معينة ، فيجوز له حينئذ استئجاره حتى يستطيع الانتفاع به كمتأجر ما دام لا يستطيع الانتفاع به كمالك ، ومن ثم يكون مستأجراً للملكه (١) ، ويتحقق هذا في الفروض الآتية :

١ - مالك الرقبة يستأجر العين من مالك حق الانتفاع ، وينتهي الإيجار حتماً بزوال حق الانتفاع لاتحاد الذمة .

٢ - الرهن لعين رهن حيازة يستأجر هذه العين وهي ملكه من الدائن المرتهن ، وقد تقدم أن الإيجار في هذه الحالة لا يبطل الرهن .

٣ - المؤجر يستأجر العين من المستأجر ، إذا احتاج لها أثناء سريان عقد الإيجار لأصاير منه ولم يرد أو لم يستطع فسخ هذا العقد حتى تعود إليه العين كمالك ، فليس أمامه في هذه الحالة إلا أن يستأجر العين من المستأجر حتى يستطيع الانتفاع بها . ويتحقق ذلك مثلاً إذا كان شخص يملك منزلاً في أحد المصايف ، وأجره لمدة سنة أو أكثر ، ثم أراد أن يقضى فيه مدة الصيف ، فيستأجره لهذه المدة من المستأجر . ويكون مالك العين في هذه الحالة مؤجراً في عقد الإيجار الأول ، ومستأجراً من الباطن في عقد الإيجار الثاني .

٤ - الشريك إذا تقاسم مع شريكه العين الشائعة قسمة مهاباة ، فيجوز لأحدهما أن يستأجر من الآخر نصيبه المقرز على هذا الوجه مع أنه مالك في الشيوع لهذا النصيب ، لأن قسمة المهاباة ليست قسمة نهائية (٢) .

(١) وقد نص الفقهاء المذاهب على ذلك صراحة في المادة ١٠٩٣ م ، وتقفى بأنه يجوز للمالك أن يؤجر أمواله منقولة كانت أو عقاراً ، كما يستطيع أن يؤجر الحقوق التي يملكها ، وكذلك يجوز أن يستأجر الشيء الذي يملكه إذا كان حق الانتفاع به مملوكاً لغيره .

(٢) الإيجار المولف فقرة ٨٥ .

## المطلب الثاني

### تطابق الإيجاب والمقبول

٥٨ — العناصر التي يتطابق فيها الإيجاب والمقبول : يجب لانعقاد الإيجاب أن يتطابق الإيجاب والمقبول على عناصر الإيجاب ، فيتم التراضي على ماهية العقد والشئ المؤجر ومدة الإيجار والأجرة<sup>(١)</sup> .

ولا يشترط أكثر من ذلك ، إذ الإيجار من عقود التراضي لا يشترط لانعقاده شكل خاص .

وقد يقع التراضي لا على عقد إيجار بات ، بل على مشروع ابتدائي أو وعد بالإيجار .

وقد يقع التراضي على إيجار مقترن بأجل واقف أو معلق على شرط ، أو على إيجار مقترن بحق العدول ، أو على إيجار مقترن بعربون ، أو على إيجار مقترن بوعده بالبيع .

فتتكمّل إذن في المسائل الآتية : ( ١ ) الإيجار من عقود التراضي فلا يشترط لانعقاده شكل خاص . ( ٢ ) المشروع الابتدائي والوعد بالإيجار . ( ٣ ) الإيجار المقترن بأجل واقف أو المعلق على شرط ، والإيجار المقترن بحق العدول ، والإيجار المقترن بعربون ، والإيجار المقترن بوعده بالبيع .

٥٩ — الإيجار من عقود التراضي فلا يشترط لانعقاده شكل خاص

٥٩ — تطبيق القواعد العامة : يتم عقد الإيجار بتطابق الإيجاب والمقبول على ماهية العقد والشئ المؤجر والمدة والأجرة<sup>(٢)</sup> كما سبق القول . ويكون كل ذلك خاضعاً للقواعد العامة المقررة في نظرية العقد .

( ١ ) وهذا ما بينه تعريف الإيجار الوارد في المادة ٥٥٨ م.ف. وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع المنتهى في صدد هذه المادة ما يأتي : « ويبين التعريف أن أركان الإيجار غير الرضاء هي العين المؤجرة والأجرة والمدة ، ويلاحظ أن الركنين الآخرين متقابلان . ويرتب على ذلك أن الإيجار عقد مستمر ، والأجرة فيه تقابل الانتفاع ، ( مجسومة الأعمال التصديرية ٤ ص ٤٧٠ ) .

( ٢ ) وقد نصت المادة ٥٣٨ من قانون الموجبات والعقود البتاني على أن « يتم الإيجار »

= باتفاق الطرفين على الشيء. والبدل وسائر الشروط التي يراد إدراجها في العقد . وانظر استئناف مخطط ٣ ديسمبر سنة ١٨٩٦ م ٩ ص ٤٤ - ٩ يونيو سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٣٢٢ - وإذا اتفق المتعاقدان على جميع العناصر الأربعة - ماعية العقد والشيء المؤجر والمدة والأجرة - واحتفظا بمسائل تفصيلية يتفقان عليها فيما بعد ، كحداد دفع الأجرة ومكان الدفع ومكان تسليم العين وميعاده والتصيلات التي يجب على كل من الطرفين القيام بها ، ولم يشترطا أن العقد لا يتم عند عدم الاتفاق عليها ، فإن المحكمة تقضى فيها طبقاً لطبيعة المعاملة ولأحكام القانون والعرف والعادة ( م ٩٥ مدي ). أما التطابق في ماعية العقد فيكون بأن يريد كل من المؤجر والمستأجر عقد إيجار لا عقداً آخر . فلو كان غرضهما أن يبرما عقداً آخر غير الإيجار ثم العقد صحيحاً إذا استوفى شروطه ، ولكن لا يكون إيجاراً ولو سمياه كذلك ، إذ العبارة بفرض المتعاقدين لا بالألفاظ التي يستعملونها ( استئناف مخطط ٦ يونيو سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ٣١٨ - ٣ أبريل سنة ١٩٠٧ م ١٩ ص ٢٠٠ : وقد سبق الإشارة إلى ظنين المحكمين ورأينا أن ما سواه المتعاقدان إيجاراً كان في الحقيقة وكالة ) . كذلك لا يكون هناك تطابق في ماعية العقد إذا أراد أحد المتعاقدين شيئاً وأراد الآخر غيره ، كما إذا قصد أحدهما الإيجار وقصد الآخر المارية ، ففي هذه الحالة لا يكون هناك عقد أصلاً ، لا إيجار ولا مارية ، خلافاً للحالة المضطمة التي رأينا فيها أن عقداً تم وإن لم يكن عقد إيجار ( بودي وقال ١ فقرة ٥٧ ) .

ولا يكون هناك تطابق بين الإيجاب والقبول على العين المؤجرة إذا قصد المؤجر أن يؤجر منزلاً معيناً وكان المستأجر يقصد استئجار منزل آخر ( جيوار ١ فقرة ٣٤ - بودي وقال ١ فقرة ٥٧ ) .

وكذلك يكون الإيجار باطلا لعدم تطابق الإيجاب والقبول على الأجرة أو على المدة . وليس يلزم من هنا أن المتعاقدين إذا سكتا عن بيان الأجرة والمدة بطل عقد الإيجار ، فسرى أن القانون يتكفل في هذه الحالة بتحديد كل من الأجرة والمدة مفسراً في ذلك انية المحصلة للمتعاقدين . ولكن إذا فرض المتعاقدان للأجرة أو المدة ، وجب أن يكون هناك تطابق بين الإيجاب والقبول في ذلك ( لوران ٢٥ فقرة ٣٧ - جيوار ١ فقرة ٣٥ ) . على أنه إذا رضى المستأجر بأجرة أهل من الأجرة التي رضى بها المؤجر ، انقضى الإيجار بأقل الأجرتين لأن المستأجر الذي رضى بالأجرة الأقل يعتبر دون شك راضياً بما دونها ( ترونون ١ فقرة ٢ ) . على أنه يمكن القول أيضاً بأن المؤجر الذي رضى بالأجرة الأدنى يعتبر دون شك راضياً بالأجرة الأعلى ، ويرد على ذلك بأن دفع الأجرة من التزامات المستأجر ، فيؤخذ بالأجرة الأدنى قياساً على الحكم القاضي بأن يكون التفسير لصالح الملتزم . ونقول « قياساً » لا « تطبيقاً » ، لأن تطبيق هذا الحكم يقتضى أن يكون الإيجار قد تم وترتبت الأجرة ديناً في ذمة المستأجر ، والمفروض هنا أننا في صدد تمام الإيجار لا في صدد الإيجار بعد تمامه . وهذا الحل يطابق ما نص عليه يوتييه في باب البيع في حالة ما إذا رضى المشتري بشئ أهل مما رضى به البائع ، فيعتقد البيع بالثمن الأدنى ( يوتييه في البيع فقرة ٣٦ ) ، ولكن يوتييه اكتفى بالتعليل الذي سبق ذكره من أن المشتري الذي رضى بشئ أهل يعتبر راضياً بالثمن الأدنى ( الإيجار المؤلف فقرة ٣١ ص ٥٠ هامش ٤ ) . وهذا كله إلا إذا كان أحد المتعاقدين بدأ بفرض أجرة فرض الأجرة تزيد أو تنقص . فإذا بدأ المؤجر بطلب أجرة معينة ، فرض المستأجر أجرة أهل وسكت المؤجر ، انقضى الإيجار بالأجرة الأقل ، لأن المستأجر يبرمه الأجرة الأقل صدر منه إيجاب جديد قبله المؤجر بسكوته إذ تضمن لنفسه . وإذا بدأ

فيجوز التعبير عن الإيجاب والقبول باللفظ وبالكتابة وبالإشارة المتداوله عرفاً ، كما يجوز باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على حقيقة المقصود ( م ٩٠ ملغى )<sup>(١)</sup> .

وينتج التعبير أثره من الوقت الذي يتصل فيه بعلم من وجه إليه ، ويعتبر

المستأجر بمرض أجرة معينة ، فطلب المأجر أجرة أقل وسكت المستأجر ، انعقد الإيجار بالأجرة الأقل للأسباب التي تقدم ذكرها في الفرض الأول ( انظر في هذا الملغى محمد علي إمام فقرة ٢١ ص ٤٣ ) .

ويجب أن يكون المستأجر قد أراد الاستئجار لنفسه ، فإذا استأجر لغيره كان هذا التعبير هو المستأجر ، أما هو فوكيل له أو كفيل له . وقد قضت محكمة مصر المختطة الجزئية بأن الشخص الذي أبرم عقد إيجار مع صاحب منزل لمنفعة شخص آخر يعتبر مجرد ضامن للأجرة وكفيلاً لهذا الشخص الآخر الذي يكون هو المستأجر الحقيقي ، والحكم يكون ملزماً لهذا الأخير بضفة أصلية . فإذا كانت المتقولات التي يملكها في بالأجرة ، فلا محل لإلزام الكفيل بشئ ( الإيجار المؤلف فقرة ٣١ ص ٤٩ حاش ٢ وفيه إشارة إلى أن الحكم منشور في جريدة الأهرام عدد ١٥٨٧٠ يوم الأربعاء ٢٣ يناير سنة ١٩٢٩ ، وموضوع القضية أن شاباً استأجر لمصاحبة له غرفة في بنسبون وأريد تحديد التزامات الفتاة والشاب بالنسبة إلى صاحبة البنسبون ) .

( ١ ) ولا يعتبر الإعلان عن الرغبة في التأجير إيجاباً ، سواء كان المطلوب التأجير بالمسئومة أو بالزيادة ، بل يعتبر دعوة إلى التعاقد ( استئناف وطى ١٧ نوفمبر سنة ١٩٢٧ المحاماة ٨ رقم ١٣٨ ص ١٨٤ ) . فقد يظن المالك عن غلو مكان وعن الأجرة المطلوبة فيه ، ويعتبر هذا عرضاً على الجمهور وهو دعوة إلى التعاقد . فإذا تقدم راغب لم يلتزم المالك بالتقدم منه ، إلا أن الرفض يجب أن يكون له مبرر وإنه عد تصفياً ، ولا يعتبر مبرراً لرفض أن يتسكك المتقدم للاستئجار بالأجرة الملتمة ولا يقبل دفع أجرة أقل ( بلانيول وريير وبولانيه ٢ فقرة ٢٦٥٨ ) . والرد المكتوب على إعلان ظهر في جريدة لا يعتبر في الأصل قبولاً ياتاً ، بل هو بيان للشرط التي يصح التفاوض على أساسها ( أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ١٠٠ ) .

وقد يصدر الإيجاب والقبول أثناء المرافعة في قضية ، ويثبت ذلك في محضر الجلسة . وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كان يمين من الصورة الرسمية لمحضر جلسة دعوى الطرد المقامة من الطاعن قبل المطعون عليه أن ما صدر من هذا الأخير لم يكن إقراراً عن واقعة متنازع عليها ، بل كان قبولاً منه لإيجاب من الطاعن انقضى به الاتفاق فعلا بين الطرفين على تحديد إيجار القدان ببلغ معين في السنة الزراعية ، فنزل الطاعن من دعوى الطرد ، والترم بمصرفاتها تنفيذاً للاتفاق الذي انقضى بينهما ، وكانت المحكمة إذ لم تعمل أثر هذا الاتفاق في دعوى المطالبة بالأجرة أقامت خصامها على أنه إقرار صادر في دعوى أخرى ولا يصح اتسكك به في الدعوى الحالية ، فلما تكون قد خالفت القانون ( نقض ملغى ٢١ نوفمبر سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ٢٢ ص ١٧٠ ) .

وصول التعبير قرينة على العلم به ما لم يعم الدليل على عكس ذلك (م ٩١ مدني) .  
 وإذا مات من صدر منه التعبير عن الإرادة أو فقد أهليته قبل أن ينتج التعبير  
 أثره ، فإن ذلك لا يمنع من ترتب هذا الأثر عند اتصال التعبير بعلم من وجه  
 إليه : هذا ما لم يتبين العكس من التعبير أو من طبيعة التعامل (م ٩٢ مدني) . وإذا  
 عين ميعاد للقبول التزم الموجب بالبقاء على إيجابه إلى أن ينقضي هذا الميعاد ،  
 وقد يستخلص الميعاد من ظروف الحال أو من طبيعة المعاملة (م ٩٣ مدني) .  
 وإذا صدر الإيجاب في مجلس العقد دون أن يعين ميعاد للقبول ، فإن الموجب  
 يتحمل من إيجابه إذا لم يصدر القبول فوراً ، وكذلك الحال إذا صدر الإيجاب من  
 شخص إلى آخر بطريق التلفون أو بأي طريق مماثل . ومع ذلك يتم العقد ، ولو لم  
 يصدر القبول فوراً ، إذا لم يوجد ما يدل على أن الموجب قد عدل عن إيجابه في  
 الفترة ما بين الإيجاب والقبول ، وكان القبول قد صدر قبل أن ينقض مجلس  
 العقد (م ٩٤ مدني) . ويعتبر التعاقد ما بين الغائبين قد تم في المكان وفي الزمان  
 اللذين يعلم فيهما الموجب بالقبول<sup>(١)</sup> ، ما لم يوجد اتفاق أو عرف أو نص يقضي  
 بغير ذلك ، ويفترض أن الموجب قد علم بالقبول في المكان وفي الزمان اللذين  
 وصل إليه فيهما هذا القبول (م ٩٧ مدني) . وإذا كانت طبيعة المعاملة أو العرف  
 أو غير ذلك من الظروف تدل على أن الموجب لم يكن ليتنظر تصريحاً بالقبول ،  
 فإن العقد يعتبر قد تم إذا لم يرفض الإيجاب في وقت مناسب ، ويعتبر السكوت عن  
 الرد قبولاً إذا كان هناك تعامل سابق بين المتعاقدين واتصل الإيجاب بهذا التعامل  
 (م ٩٨ مدني)<sup>(٢)</sup> . وقد يكون عقد الإيجار بالزيادة العلنية ، فلا يتم إلا بـ

(١) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا حصلت محكمة الموضوع تحصيلاً سائماً عما سردته  
 من وقائع الدعوى وظروفها أن المستأجر علم بقبول المؤجر تأجير الأرض إليه ، ولذلك اعتبرت  
 التعاقد على هذه الإجارة قد تم بإيجاب من المستأجر بخطابه الذي أرسله ويقول من المؤجر بخطابه  
 الذي يدعى المستأجر عدم تسلمه ، فذلك ما لهكدة الموضوع السلطة في تقديره ، ولا عقب عليه  
 لهكدة النقض (نقض مدني ٢٧ يناير سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ٩٤ ص ٢٥١) .

(٢) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا أنذر أحد الشركاء شريكه في الألمان مكلفاً بإياه  
 أن يسلمه نصيبه مفرزاً وإلا كان ملزماً بإيجاره على أساس مبلغ معين ، واستخلصت المحكمة  
 استخلاصاً سائماً من جارية الإقرار صدور إيجاب من ملكه بتأجير أملاكه فعلن إليه بالسرم المين =

المزاد ، ويسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو كان باطلا (م ٩٩ مدني) (١).

— بالإتفاق حالة تأخره عن التسليم في الموعد المحدد به ، كما استتجت قبول المعلن إليه لهذا الإيجاب من سكوتة عن الرد على ما تضمنته الإقرار ومن استمرار وضع يده على الأطنان المشتركة — ومنها أطنان المعلن — مدة ثلاث سنوات ، وكانت المحكمة في ذلك كله لم تخرج عن ظاهر مدلول عبارة الإقرار ، فإنها في استنتاجها القبول للإيجاب من هذه الترائن التي من شأنها أن تستجبه لا تكون قد خالفت القانون (نقض مدني ٢١ أبريل سنة ١٩٤٩ مجموعة عمر ٥ رقم ٤١٠ ص ٧٦٠).

(١) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا عرضت في المزاد أرض لتأجيرها على مقتضى شروط واردة بقائمة المزاد تضمن أن لصاحب الأرض الخيار بلاقيد في قبول أو رفض أي عطاء ، فإن تقدم العطاء بمجرد قبول المالك لجزء من التأمين التقضي وتحريره إرسالا عنه لم ينس فيه إلا على أن صاحب العطاء يلتزم بدفع باقي التأمين في أجل حدده بكتابة منه على القائمة ولم يشترطه بنسب إلى حقوق صاحب الأرض الواردة في قائمة المزاد ، بل بالعكس أشر على القائمة في يوم حصول المزاد التي حرر فيه الإقبال بأن المالك لا يزال محتفظاً بحقه في قبول أو رفض العطاء ، كل ذلك لا يفيد تمام عقد الإيجار بين الطرفين ، ولا يمنع المالك من أن يستصل حقه في قبول العطاء أو عدم قبوله في أي وقت شاء حتى بعد انصراف صاحبه . فإذا هو فعل ذلك في نفس اليوم ، قبل عطاء آخر بأجرة أكثر وحرر بالفعل عقد الإيجار بعد أن دون هذا العطاء الآخر في القائمة قبل إقبال المزاد ، كان هذا هو العقد التام اللازم (نقض مدني ١٥ ديسمبر سنة ١٩٣٨ مجموعة عمر ٢ رقم ١٤٩ ص ٤٤٢) — وقضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا ورد بإعلان مزاد تأجير الأطنان وبأحد بنود قائمة المزاد أن من يرسو عليه المزاد النهائي وتقره نافذة الوقت يلتزم بتكامل التأمين بواقع إيجار نصف سنة مقدماً فوراً ويلزم بالتوقيع على عقد الإيجار ، فإن تأخره فلنافذة إعادة شهر المزاد وإلزامه بالفرق إن وجد ، كان مفهوماً من هذا النص أن دفع باقي التأمين على أساس إيجار نصف سنة لا يكون إلا بعد إقرار النافذة نهائياً لتأجير ، وذلك بصرف النظر عما جاء في لفظ الآخر من قائمة المزاد من أن نافذة الوقت الحق في قبول أو رفض أي عطاء يكون إيداء أي سبب ، لأن هذا الحق محله قبل إقرارها نهائياً لتأجير وحالتها الواسية عليه المزاد تكتله التأمين إلى الحد المتيقن عليه ثم بالتوقيع على عقد الإيجار (استئناف مصر ٥ فبراير سنة ١٩٣٨ الحاماة ١٩ رقم ١٦٩ ص ٣٨٤) — انظر أيضاً استئناف مصر ١٧ نوفمبر سنة ١٩٢٧ الحاماة ٨ رقم ١٣٨ ص ١٨٤ — وقارن نقض مدني ١٤ ديسمبر سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١٧٠ ص ٤٧٩ — وانظر سليمان مرقس بقرة ٣٣ ص ٤٠ حاشي ١ — محمد كامل مرس بقرة ٤٢ .

وقد يقتضي إتمام عقد الإيجار إجراءات معينة كترخيص من المحكمة أو إقرار من جهة إدارية ، فلا يتم العقد قبل استيفاء هذه الإجراءات . وقد قضت محكمة النقض بأن لتأجير أملاك الميري إجراءات فظها القانون التي تلحق في أن المحافظ أو المدير هو الذي يقوم بالتأجير بصفته أصيلاً ، وهو الذي يوقع على مقدمه بعد استيفاء إجراءات التأمين والمساحة والحصر والتسليم ، ثم يأتي بعد ذلك كله تحرير عقد الإيجار وتحريره . يعتبر أن العقد قد تم وأصبح ملزماً لمقتضيه ، ولا تنفي عنه موافقة وزير المالية . فإذا كان الحكم قد اعتبر أن موافقة وزير المالية على تأجير أطنان الجزائر المملوكة للحكومة لشخص بالممارسة بدلاً من المزاد يكفي لاستيفاء الإيجار ، وأن —

وكل هذه الأحكام والنصوص قد سبق شرحها في نظرية العقد بوجه عام في الجزء الأول من الوسيط ، وتسرى على الإيجار كما تسرى على سائر العقود .

٦٠ - شكل عقد الإيجار : تقدم القول إن الإيجار من عقود التراضي ، فلا يشترط لانقاده شكل خاص<sup>(١)</sup> . فقد يكون بالكتابة أو باللفظ أو بالإشارة ، صريحا أو ضمنيا . فإذا وضع شخص عينا تحت تصرف شخص آخر للانتفاع بها ، وناتت الظروف تدل على أن مركز الطرفين مركز من يئجر ومن يستأجر ، فإن الإيجار يتقيد بتراض ضمني . مثل ذلك من يأخذ قاريا للزينة موضوعا تحت تصرف المتنزهين بأجر معين ، ومن يركب سيارة بالأجرة في الموقف المعد لذلك ، ومن ينزل في فندق مفتوح أبوابه للنازلين ، ومن يحدد عقد إيجار سابق تجديدًا ضمنيا ببقائه في العين المؤجرة دون اعتراض على ذلك من المؤجر . كل هذه فروض يتقيد فيها الإيجار بمجرد اقرار القبول الضمني بالإيجاب الضمني دون حاجة إلى شكل خاص<sup>(٢)</sup> .

٦١ - الإيجار المكتوب : وقد يكتب المتعاقدان عقدا للإيجار ، ولا يشترط في الكتابة شكل خاص . فقد تكون عقدا مطبوعا ومضى من المتعاقدين كما هو

= توقيع مدير المديرية حل عقد الإيجار ليس ضروريا بعد ذلك حل اعتبار أنه ليس أصيلا وأنه نائب وزير المالية ، فإن الحكم يكون قد خالف القانون ( نقض مدني ٢ مايو سنة ١٩٥٦ بمجموعة أحكام النقض ٧ رقم ٧٩ ص ٥٧٧ ) .

( ١ ) ومع ذلك في إيجار الأراضي الزراعية نصت المادة ٣٦ من قانون الإصلاح الزراعي حل أنه يجب أن يكون عقد الإيجار ثابتا بالكتابة مهما كانت قيمته ، ويكتب العقد من أصلين بين أحدهما مع المالك والاخر مع المستأجر . فإذا لم يوجد عقد مكتوب ، كان الإيجار مزاولا لمدة ثلاث سنوات فصيب المالك فيها النصف بعد خصم جميع المصروفات . وتسرى هذه الكلام في إيجار الأراضي الزراعية أن الكتابة شكل لازم لانقضاء الإيجار ، لا مجرد طريق للإثبات ( انظر مايل فقرة ٧٣٢ ) .

( ٢ ) وكما أن الإيجار يتم بالرضاء الضمني ، فإن تبدله بعد تمامه قد يكون كذلك بالرضاء الضمني . فإذا لم تدفع الأجرة في مواعيدها المحددة في العقد بل في مواعيد أخرى ، واستمرت الحال حل ذلك مدة طويلة ، كان هذا معناه أنه قد حصل تبدل فيما يتعلق بمواعيد دفع الأجرة ( الإيجار الموزل فقرة ٨٨ ص ١٢٤ هامش ٢ - مصر المخططة ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٤٤ ص ٥٧٢ ص ١٥ ) .



الغالب<sup>(١)</sup> ، أو يجرر العقد بيد أحدهما أو بيد شخص ثالث . وقد تقتصر الكتابة على مجرد إقرار من أحد المتعاقدين مقترنا بقبول المتعاقد الآخر ، كما قد تكون بكتب متبادلة بين المتعاقدين<sup>(٢)</sup> .

وقد يتفق المتعاقدان على الإيجار ، وبشرطان كتابة العقد . ففي هذه الحالة تكون العبرة بما يقصدان . فقد يقصدان ، عندما اتفقا شفويا ، أن هذا الاتفاق لا يكون إلا مشروع لإيجار لا يتم إلا إذا كتب العقد<sup>(٣)</sup> ، وفي هذه الحالة تكون الكتابة لازمة لتكوين العقد<sup>(٤)</sup> . وقد يقصدان باتفاقهما الشفوي أن العقد قد تم معلقا على شرط واقف هو الكتابة . وقد يريدان عقدا منجزا ، والكتابة تكون للإثبات فقط<sup>(٥)</sup> . وبما يساعد على استخلاص أن العقد قد تم دفع العربون ، فإن العربون إما أن يدل على أن العقد قد تم وبسبب السيل للرجوع فيه بعد تمامه ، وإما أن يدل على أن العقد قد تم باتا لارجوع فيه ، وسيأتي تفصيل ذلك عند الكلام في العربون<sup>(٦)</sup> .

٦٢ - من انتفاع بالعين وهو عذر : وإذا كان الإيجار لا يشترط فيه شكل خاص ويموز استخلاصه ضمنا ، إلا أنه لا يجوز التوسع في استخلاص الرضاء الضمني ، فهو لا يكون إلا إذا فهم في وضوح أن الطرفين يريدان حقيقة بصرفهما في ظروف معينة أن يعقدا إيجارا . وإلا فإن مجرد انتفاع شخص بشيء غير مملوك له بدون إذن المالك لا يعتبر إيجارا ضمنيا ، ويجب في هذه الحالة على

(١) وفي تفسير العقود المطبوعة تتبع القواعد المقررة في عقود الإذمان ، ويسترد إليه هذه المسألة عند الكلام في تفسير عقد الإيجار .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ١٨٨ وفقرة ١٩١ - لوران ٢٥ فقرة ٦٦ - قنبي فرنسي ٢٧ مارس سنة ١٩٠٠ دالوز ١٩٠٠ - ١ - ٤٤٩ - ٢٦ يوفيه سنة ١٩٠١ دالوز ١٩٠١ - ٥٠١ - ١ .

(٣) هيك ١٠ فقرة ١١٨ .

(٤) ويموز إثبات هذا الاتفاق الشفوي - اتفاق المتعاقدين على أن الكتابة لازمة لتكوين العقد - بكل طرق الإثبات (بودرى وقال ١ فقرة ١٨٥ - هيك ١٠ فقرة ١١٨) .

(٥) استئناف مخطوطه أبريل سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٣٤ .

(٦) انظر في كل ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٨٩ .

المتنع أن يرفع تعويضاً للمالك لأجرة المثل<sup>(١)</sup> ، لا على أنها أجرة بل على أنها تعويض عن الضرر الذي أصاب المالك بحرماته الانتفاع من ملكه، أو على اعتبار أن المتنع قد أثرى على حساب غيره بانتفاعه بملك الغير . ويترتب على أن التعويض ليس بأجرة أنه لا يجوز المحجز بسببه على مقولات المتنع حجزاً تحفظياً ، ولا يثبت على هذه المقولات حق امتياز المؤجر ، لأن المتنع لم تربطه بالمالك رابطة تعاقدية ، لا بطريق مباشر كما بين المؤجر والمستأجر ، ولا بطريق غير مباشر كما بين المؤجر والمستأجر من الباطن<sup>(٢)</sup> . والمحجز التحفظي والامتياز لا يكونان إلا بسبب الالتزام برفع الأجرة الناشئ عن هذه الرابطة التعاقدية والتي مصدرها عقد الإيجار<sup>(٣)</sup> .

ولكن لا يكون المتنع مسئولاً عن أي تعويض إذا كان قد انتفع بالشئ معترضاً بحسن نية أنه ملكه ، فإن الحيازة بحسن نية في هذه الحالة تكون سبباً في كسب الثمرات<sup>(٤)</sup> .

وعلى كل حال متى تبين أن المتنع بالعين ليس لديه عقد ، فللمالك أن يطلب إخلاء العين ، وله أن يرجع في ذلك إلى قاضي الأمور المستعجلة<sup>(٥)</sup> .

(١) تقدر المحاكم التعويض عادة بأجرة المثل بصرف النظر عن المنفعة الحقيقية التي أنفادها المتنع (استئناف مخطط ٢٨ مارس سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ٢٠٧ - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٠٧ م ٢٠ ص ٢٣) . وتحكم بأجرة المثل من المدة التي حرم فيها المالك من الانتفاع بملكه والمدة اللازمة لإيجار العين بعد إخلالها من المصعب (استئناف مخطط أول مارس سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٤٧) .

(٢) استئناف مخطط ١٧ يونيو سنة ١٨٩١ م ٣ ص ٣٩١ .

(٣) ويصير تغيير المطالبة بالأجرة إلى المطالبة بمقابل الانتفاع طلباً جديداً لا يصح ، في عهد تقنين المرافعات القديم ، إلا بدؤه لأول مرة أمام محكمة الاستئناف (نقض مدني ٢١ مارس سنة ١٩٣٥ مجموعة عمر ١ رقم ٢٢٧ ص ٦٤٠) .

(٤) استئناف مخطط ٩ مايو سنة ١٩١٢ م ٢٦ ص ٣٤٧ . ولكن يشترط أن يكون المتنع حائزاً للعين بأحبار أنه ملك وهو حسن النية في ذلك ، فلذا كانت حيازته موقفة كالمستأجر فإنه لا يكسب الثمرات . ويتحقق حسن النية من يوم إعلان المتنع بطلان عقد الإيجار (استئناف مخطط ٤ أبريل سنة ١٩٠٧ م ٢٠ ص ٢٠١) .

(٥) استئناف مخطط ٢٣ يوليو سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ٤٢٧ - ١٥ مارس سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٠١ - ٢٥ أبريل سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٣٨٤ - ٢٠ فبراير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ٢٤٠ - ويعتبر متنعاً بدون عقد كل من حاز العين بدون صفة قانونية (استئناف مخطط ٣١ أكتوبر سنة ١٩١٧ م ٣٠ ص ١٧١) .

هنا ويعتبر مستغماً بغير عقد كل مستأجر! تضح بعد ذلك أن إجارته باطلة وحكم بطلانها ، فيجب عليه دفع أجر المثل لا الأجر المسمى ، وتسرى عليه الأحكام السابقة . وكذلك كل مستأجر إجارته صحيحة ولكنها انتهت ولم تجدد بعد انتهائها ، وبقي المستأجر بالرغم من هذا في العين<sup>(١)</sup> .

## § ٢ - المشروع الابتدائي والوعد بالإيجار

٦٣ - المشروع الابتدائي غير عقد الإيجار التام : بينا عند الكلام في نظرية العقد مراحل الإيجاب في التعاقد ، من مجرد مفاوضات إلى إيجاب معلق إلى إيجاب بات . ويسرى هذا كله على الإيجاب في عقد الإيجار كما يسرى على الإيجاب في سائر العقود<sup>(٢)</sup> .

وإذا كان الطرفان لا يزالان في مرحلة التفاوض ، فقد يصلان إلى مشروع ابتدائي يستلزم اتفاقاً آخر حتى يتحول إلى عقد إيجار تام . ويقع ذلك إذا كان ما أراده المتعاقدان هو مجرد التفاوض في شروط العقد ، حتى يتبين لكل منهما مدى الصدقة التي يقوم بها . فإن اتفاقهما على ذلك لا يعنى أنهما اتفقا على عقد إيجار تام ، ويكون كل ما هنالك هو مشروع إيجار ابتدائي ، يجوز لكل منهما التنحي عنه ، كما أن لهما أن يحولاه إلى عقد إيجار تام باتفاق آخر يسرى من وقت تمامه لا من وقت وجود المشروع الأول .

ويذهب القضاء ، تطبيقاً لهذا المبدأ ، إلى أنه إذا طرحت أعيان في المزاد لإيجارها ، على أن يحرر مع من يرسو عليه المزاد عقد نهائي تبين فيه شروط

(١) بودرى وثال ١ فقرة ١٢٩٧ - هيك ١٠٠ فقرة ٢٢٥ - وانظر في كل ما تقدم الإيجار المؤلف فقرة ٩٠ .

(٢) الوسيط ١ فقرة ١٠٠ - فقرة ١٠٢ - فإذا أعلن شخص عن رغبته في الإيجار أو الاستئجار بالنشر في الصحف مثلاً أو بوضع لافتة ، فإن هذا الإعلان ليس إلا دعوة إلى التعاقد كما سبق القول . وقد تنهى المفاوضات إلى إيجاب معلق ، كأن يعرض شخص الإيجار بأجرة معينة مع الاحتفاظ بتعديل هذه الأجرة طبقاً لزيادة متظرة في الضريبة ، فيكون الإيجاب الصادر منه بالأجرة التي عليها معلقاً على شرط عدم زيادة الضريبة . فإذا خرج الإيجاب من دور المفاوضات ومن دور التعليل ، أصبح إيجاباً باتاً .

الإيجار بالتفصيل ، فجرد رسو المزاed على شخص لا يعنى أن الإيجار قد تم ما دام لم يحرر العقد النهائي الذي تبين فيه مواعيد دفع الأجرة وشروط الإيجار ، ولم يقدم المستأجر تأميناً نقدياً أو عينياً . وتعتبر قائمة المزاed التي رسا المزاed على مقتضاها مشروع إيجار لا إيجاراً تاماً<sup>(١)</sup> .

٦٤ - الوعد بالبر إيجار - صوره وشروط انقضاره : تنص المادة ١٠١ مدني على أن « الاتفاق الذي يعد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد إلا إذا عرفت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها » . ومن ثم يجوز الوعد بالإيجار الملزم لجانb واحد ، والوعد بالاستئجار الملزم لجانb واحد ، والوعد بالإيجار والاستئجار ، شأن الإيجار في كل ذلك شأن البيع<sup>(٢)</sup> .

ففي الوعد بالإيجار الملزم لجانb واحد ، يعد صاحب العين المتعاقد الآخر أن يوجr له العين إذا رغب الآخر في استئجارها في مدة معينة . فيكون صاحب العين هو الملزم وحده بالإيجار إذا أظهر الطرف الآخر رغبته في الاستئجار ، أما الطرف الآخر فلا يكون ملزماً بالاستئجار ، بل هو حر إن شاء أظهر رغبته في الاستئجار فيتم الإيجار النهائي ، وإن شاء امتنع عن إظهار هذه الرغبة فلا يتم الإيجار بل ويسقط الوعد بالإيجار . مثل ذلك أن يعزم شخص إنشاء مشروع

(١) استئناف مصر ١٧ نوفمبر سنة ١٩٢٧ المحاماة ٨ ص ١٨٤ - فإذا توقف الراسي عليه المزاed عن توقيع العقد النهائي ، وكان من الشروط الواردة بقائمة المزاed أن من يرسو عليه المزاed تحرر مع الشروط اللازمة عن الإيجار ، ويسلم إليه العقار المؤجر ، فإن تأخر عن ذلك ظلمك الحق في طرح الشيء المؤجر بالمزاed ثانية على ذمته ، لم يجز لك في هذه الحالة أن يطلب الحكم بتثبيت مرسى المزاed ، بل عليه أن يتبع ما جاء في القائمة ، أي أن يطرح الأرض المذكورة في المزاed على ذمة من رسا عليه المزاed أولاً ، فإن لم يفعل فليس له بعد ذلك أن يطلب تنفيذ مرسى المزاed مبنياً ، ويتعين رفض دعواه (القازيق استئنافي ٢٦ يناير سنة ١٩٠٩ الجمعية الرسمية ١٠ ص ٢٧٦) . ويلاحظ هنا أن المحكمة قد اعتبرت قائمة المزاed لا مجرد مشروع ابتدائي يجوز التنحي عنه من كل من الطرفين ، بل اتفاقاً ملزماً لمن رسا عليه المزاed أن يفضى العقد النهائي ، وإلا طرحت الأرض في المزاed على ذمته .

(٢) انظر في الوعد بالبيع الوسيط ٤ فقرة ٢٦ . فقرة ٣٩ . وما ذكرناه هناك ينطبق هنا ، ولذلك تكفى هنا بمرض المسائل الرئيسية .

صناعى ، ويقتضيه ذلك استئجار أرض لهذا المشروع . ولكنه قبل أن يقدم على الاستئجار يريد أن يعد العدة اللازمة للمشروع وأن يهيئ أسباب تحقيقه ، فيكتفى في هذه المرحلة بالحصول من صاحب الأرض على وعد بإيجارها في مدة معينة . ومثل ذلك أيضاً أن يبيع شخص منزلاً لآخر ، ويعد به بإيجاره له إذا احتاج هذا إلى سكناه .

وفى الوعد بالاستئجار الملزم بل جانب واحد ، يعد المتعاقد الآخر صاحب العين أن يستأجر منه العين إذا رغب الأول في إيجارها في مدة معينة . فيكون المتعاقد الآخر هو الملزم وحده بالاستئجار إذا رغب صاحب العين في إيجارها ، أما صاحب العين فلا يكون ملزماً بالإيجار ، بل هو حر إن شاء أظهر رغبته في الإيجار فيتم الإيجار النهائي ، وإن شاء امتنع عن إظهار هذه الرغبة فلا يتم الإيجار بل ويسقط الوعد بالاستئجار . مثل ذلك أن يبيع شخص لآخر منزلاً ، ولكى يطمئنه على أن المنزل يقل أجرة معينة يعد باستئجاره منه بهذه الأجرة إذا رغب هذا في إيجاره .

أما الوعد بالإيجار والاستئجار فتحتة ، كما فى الوعد بالبيع والشراء ، حالتان : (١) حالة الوعد بالإيجار والاستئجار من الجانبين ، وهذا يعدل الإيجار التام . (٢) حالة الوعد بالإيجار والاستئجار من جانب واحد ، وفيها يجتمع الوعد بالإيجار ملزماً لصاحب العين دون المتعاقد الآخر ، والوعد بالاستئجار ملزماً للمتعاقد الآخر دون صاحب العين . مثل ذلك أن يبيع شخص منزلاً لآخر ، ويكون البائع في شك من الحصول على منزل آخر لسكناه فيحصل من المشتري على وعد بإيجار المنزل ، ويكون المشتري في حاجة إلى ضمان أجرة معينة فيحصل من البائع على وعد بالاستئجار بهذه الأجرة .

ويشترط في انعقاد الوعد بالإيجار في هذه الصور الثلاث ، طبقاً لنص المادة ١٠١ مدنى سالف الذكر ، ما يأتى :

١ - الاتفاق على طبيعة العقد ، بأن يتفق الطرفان إما على وعد بالإيجار ملزم لجانب واحد ، أو وعد بالاستئجار ملزم لجانب واحد ، أو وعد بالإيجار والاستئجار ملزم لجانب واحد أو للجانبين . ويشترط فى الوعد بالإيجار وفى

الوعد بالاستئجار أن تتوافر في الواعد أهلية الإيجار أو أهلية الاستئجار وقت الوعد ووقت ظهور رغبة الموعود له ، أما الموعود له فيكتفى أن تتوافر فيه الأهلية وقت ظهور رغبته . كذلك يجب أن تخلو إرادة كل من الطرفين من العيوب وقت إبرام الوعد، وأن تخلو إرادة الموعود له من العيوب وقت ظهور الرغبة . أما الوعد بالإيجار والاستئجار الملزم للجانبين ، فإنه يعدل بالإيجار التام ، والأهلية فيه هي أهلية الإيجار والاستئجار ، فتجب أن تتوافر في كل من المتعاقدين الأهلية الواجبة وقت الوعد ، وأن تخلو إرادة كل منهما من العيوب في ذلك الوقت . يبقى الوعد بالإيجار والاستئجار الملزم لجانب واحد ، وهذا يجب فيه أن تتوافر الأهلية في كل من المتعاقدين وقت الوعد ، وأن تتوافر الأهلية وقت ظهور الرغبة في الإيجار أو في الاستئجار في المتعاقد الذي يستعمل حقه في إظهار هذه الرغبة . كذلك يجب أن تخلو إرادة كل من المتعاقدين من العيوب وقت إبرام الوعد ، وأن تخلو من العيوب كذلك إرادة من يظهر الرغبة في الإيجار أو في الاستئجار وقت ظهور الرغبة .

٢ - تعيين جميع المسائل الجوهرية للإيجار المراد إبرامه ، فيجب تعيين العين المؤجرة ومدة الإيجار ومقدار الأجرة والشروط الأخرى الجوهرية التي يراد تضمين عقد الإيجار إياها . على أنه إذا أغفل الطرفان تعيين مدة الإيجار كانت المدة هي الفترة المينة لدفع الأجرة (م ٥٦٣ مدني) ، وإذا أغفلا تحديد مقدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المثل (م ٥٦٢ مدني) (١) .

٣ - المدة التي يجوز فيها إلزام الواعد بإبرام الإيجار . ويصح أن يكون تحديد هذه المدة صريحاً أو ضمناً . فإذا استخلص القاضى من الظروف أن المتعاقدين قصداً مدة معينة وجب التقيد بها ، أما إذا استخلص أن المتعاقدين قصداً أن يحددا المدة المعقولة فإنه يتولى تحديدها عند الخلاف (٢) .

(١) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٤ ص ٥٤ هامش ١ - سليمان مرقس فقرة ٣٦ ص ٤٨ .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٣٦ ص ٤٨ - ص ٤٩ - ويعتبر الوعد بالإيجار عقداً غير

مسمى ، فهو ليس بإيجار . ويترتب على ذلك أنه إذا كانت مدة الوعد تزيد على تسع سنوات لم يكن تسجيل الوعد واجباً ( محمد على إمام فقرة ٢٦ ص ٥٢ ) ، فإذا انقلب الوعد لإيجاراً تاماً . وكانت مدة الإيجار تزيد على تسع سنوات وجب التسجيل ( محمد على إمام فقرة ٢٦ ص ٥٥ ) .

٦٥ - المآثر التي تترتب على الوعد بالبيع: الوعد بالإيجار ينشئ ذمة الواعد التزاماً نحو الموعود له ، هو أن يؤجر له العين إذا أظهر هذا رغبته في استئجارها خلال المدة المعينة . فإذا أخل الواعد بالتزامه وأجر العين لآخر أو باعها ، جاز للموعود له أن يطالبه بتعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء إخلاله بالتزامه<sup>(١)</sup> . أما إذا بقي الواعد على وعده وأظهر الموعود له في المدة المحددة رغبته في استئجار العين ، انقلب الوعد بالإيجار إلى إيجار كامل بمجرد ظهور هذه الرغبة دون حاجة إلى رضا جديد من جانب الواعد . والتزم الواعد - وقد أصبح الآن مؤجراً - بجميع التزامات المؤجر ، كما يلتزم الموعود له بجميع التزامات المستأجر<sup>(٢)</sup> . فإذا احتاج الموعود له إلى سند مكتوب<sup>(٣)</sup> ولم يعطه الواعد هذا السند ، جاز أن يطلب الحكم بإثبات التعاقد ، ويقوم هذا الحكم مقام السند المكتوب (م ١٠٢ مدني) .

وإذا لم يظهر الموعود له رغبته في الاستئجار خلال المدة المعينة ، سقط الوعد وتحلل الواعد من التزامه<sup>(٤)</sup> .

(١) أوبري ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٣ ص ١٨٩ . ويلاحظ أن الواعد إذا أجز العين قبل أن يظهر الموعود له رغبته في الاستئجار ، ثم أظهر هذا رغبته ، فإنه يكون قد تعدد المستأجرون لعين واحدة من مؤجر واحد ، وتسمى أحكام المادة ٥٧٣ مدني في تعيين من يفضل من المستأجرين ( انظر عكس ذلك محمد جل إمام فقرة ٢٦ ص ٥٤ - سليمان مرقس فقرة ٣٨ ) .  
(٢) سليمان مرقس فقرة ٣٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٤ ص ٥٥ - انظر عكس ذلك بودري وقال ١ فقرة ٤٥ - محمد كامل مرسى فقرة ٤١ - وقارون بلانيون وديوير ١٠ فقرة ٤٢٦ ص ٥٥٤ - أنيسكوليدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ١٠٨ .  
(٣) ويحتاج الموعود له إلى سند مكتوب إذا كانت العين عقاراً وزادت مدة الإيجار عن تسع سنوات فوجب التسجيل للاحتجاج بالإيجار على الغير ، أو غشى الموعود له أن يؤجر الواعد العقار لآخر فأراد الاحتياط بتسجيل إجارته حتى تكون له الأولوية طبقاً للمادة ١/٥٧٣ مدني ( سليمان مرقس فقرة ٣٩ ص ٥١ ) .

(٤) وقد يكون هناك وعد بالتفضيل في الإيجار (pacte de préférence)، فيعد صاحب العين شخصاً أن يفضل على غيره في إيجار العين له إذا اعتزم إيجارها خلال مدة معينة . فلا يلتزم الواعد بوعده إلا إذا رأى أن يؤجر العين ، إذ يكون حينئذ ملتزماً بإيجارها إلى الموعود له إذا قبل هذا أن يستأجرها . ولا يجوز لواعد أن يؤجر العين إلى غير الموعود له إلا إذا رفض هذا الأخير أن يستعمل حقه في الاستئجار . فالوعد هنا معلق على شرط تحقق الظروف التي تدفع -

٦٦ - الوَاقِعُ التي تترتب على الوعد بالاستئجار : الوعد بالاستئجار ينشأ في ذمة الواعد التزاماً نحو الموعود له ، هو أن يستأجر منه العين إذا أظهر هذا رغبته في إيجارها خلال المدة المعنية .

فإذا أظهر الموعود له رغبته في إيجار العين في المدة المعنية ، انقلب الوعد بالاستئجار إلى إيجار كامل بمجرد ظهور هذه الرغبة دون حاجة إلى رضاء جديد من جانب الواعد . والتزم الواعد - وقد أصبح الآن مستأجراً - بجميع التزامات المستأجر ، كما يلتزم الموعود له بجميع التزامات المؤجر . وإذا احتاج الموعود له إلى سند مكتوب ولم يعطه الواعد هذا السند ، جاز الحكم بإثبات التعاقد على النحو الذي قدمناه في الوعد بالإيجار .

وإذا لم يظهر الموعود له رغبته في الإيجار خلال المدة المعنية ، سقط الوعد وتحل الواعد من التزامه<sup>(١)</sup> .

٦٧ - الوَاقِعُ التي تترتب على الوعد بالإيجار والاستئجار : ميزنا فيما تقدم بين الوعد بالإيجار والاستئجار الملزم للجانبين والوعد بالإيجار والاستئجار الملزم لجانب واحد .

ففي الوعد بالإيجار والاستئجار الملزم للجانبين ، يعد صاحب العين بإيجارها

= الواعد إلى الإيجار ، ومن ثم لا يكون الشرط إرادياً محضاً بل هو متوقف على هذه الظروف . ولا ينشأ حق الموعود له في الاستئجار من وقت إبرام الوعد كما في الوعد بالإيجار ، بل من الوقت الذي يمتزم فيه الواعد إيجار العين ( سليمان مرقس فقرة ٤٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٤ ص ٥٥ حاشي ٣ ) .

( ١ ) وقد يكون هناك وعد بالترتيب في الاستئجار ، فيعد شخص صاحب العين أن يفضل على غيره في استئجار العين منه إذا اعتزم الاستئجار خلال مدة معينة . فلا يلتزم الواعد أن يستأجر من الموعود له إلا إذا رأى أن يستأجر ، فيكون حينئذ ملتزماً باستئجار العين من الموعود له إذا قبل هذا أن يجرها . ولا يجوز قواعد أن يستأجر حيناً أخرى إلا إذا رفض الموعود له إيجار العين له . فالوعد هنا ، كما في الوعد بالترتيب في الإيجار ، ملق على شرط تحقق الظروف التي تلحق الواعد إلى الاستئجار . ومن ثم لا ينشأ حق الموعود له في الإيجار من وقت إبرام الوعد ، كما في الوعد بالاستئجار ، بل من الوقت الذي يمتزم الواعد فيه أن يستأجر ( ١ د على إمام فقرة ٢٤ ص ٤٩ - ص ٥٠ ) .



ويعد المتعاقد الآخر باستئجارها ، ويقلب أن يتفق المتعاقدان على وقت يبدأ فيه تنفيذ العقد . ففي هذه الحالة يعدل الوعد بالإيجار والاستئجار الإيجار التام . وإنما يلجأ الطرفان إلى عبارة « الوعد » وهما في الحقيقة يبرمان إيجاراً تاماً ، لأنهما أرجتا تنفيذ العقد إلى أجل ، فالإيجار هنا مقترن بأجل واقف<sup>(١)</sup> .

وفي الوعد بالإيجار والاستئجار الملزم لجانب واحد ، رأينا أن صورته العملية تتمحق في أن يبيع شخص منزلاً لآخر ويكون البائع في شك من الحصول على منزل آخر لسكانه فيحصل من المشتري على وعد بإيجار المنزل ، ويكون المشتري في حاجة إلى ضمان أجرة معينة فيحصل من البائع على وعد بالاستئجار بهذه الأجرة . فهذا الوعد ينشئ التزاماً في ذمة المشتري بإيجار المنزل إذا أظهر البائع رغبته في استئجاره منه ، وعند ذلك يتقلب الوعد لإيجاراً تاماً على النحو الذي رأيناه في الوعد بالإيجار . والوعد ينشئ في الوقت ذاته التزاماً في ذمة البائع باستئجار المنزل إذا أظهر المشتري رغبته في إيجاره له ، وعند ذلك يتقلب الوعد لإيجاراً تاماً على النحو الذي رأيناه في الوعد بالاستئجار . فإذا لم يظهر أى من البائع أو المشتري في المدة المعينة رغبته في الاستئجار أو الإيجار ، سقط الوعد وتحل كل منهما من التزامه .

### § ٣ - الإيجار المقترن بأجل واقف أو المعلق على شرط والإيجار المقترن بحق العلول والإيجار المقترن بعربون والإيجار المقترن بوعد بالبيع

٦٨ - الإيجار المقترن بأجل واقف أو المعلق على شرط : الإيجار يكون دائماً مقترناً بأجل فاسخ ، لأنه عقد موقت ينتهي بانقضاء مدته . وقد قلنا عند الكلام في الأجل<sup>(٢)</sup> أن الأجل الفاسخ في عقد الإيجار ليس وصفاً في العقد

(١) بودرى وقال ١ فقرة ٤٣ - أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٣ ص ١٨٩ - بلانفول وريبير ١٠ فقرة ٤٢٦ - بلانفول وريبير وبولانيه ٢ فقرة ٢٦٥٧ - أنسيكلوبيدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ١٠٧ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٤ ص ٥٣ هامش ٣ - محمد كامل مرسى فقرة ٤١ .  
(٢) الوسيط ٣ فقرة ٥٢ .

بالمعنى الدقيق لكلمة « الوصف » (modalité) ، فالوصف عارض طارئ على العقد يتصور تمام العقد بدونهُ ، أما المدة في الإيجار فهي عنصر جوهري فيه لا يتصور الإيجار بدونها . ولكن الإيجار قد يقترن بأجل واقف ، والأجل هنا يكون وصفاً حقيقياً يدخل على عقد الإيجار . مثل ذلك أن يثق الطرفان على أن يبدأ نفاذ عقد الإيجار بعد تمامه بمدة معينة ، فيتم الإيجار في شهر نوفمبر مثلاً على ألا يبدأ نفاذه إلا في أول يناير ، ويتم إيجار الأرض الزراعية في شهر يونيه مثلاً على ألا يبدأ نفاذه إلا في شهر أكتوبر . ولا يكون لحلول الأجل أثر رجعي وفقاً للقواعد العامة . والأجل لا بد أن يكون محقق الحصول ولو لم يعرف ميعاد حصوله بالضبط ، فيجوز أن يؤجر شخص المنزل الذي يسكن فيه على أن يبدأ الإيجار في اليوم الذي ينتقل فيه من البلد فيدخل المنزل للمستأجر ، هذا إذا كان انتقاله من البلد محققاً ، وإلا كان ذلك شرطاً واقعياً لا أجلاً واقعياً . كذلك قد يؤجر شخص منزل لا يقيم فيه أحد أقاربه ، ويؤجل نفاذ الإيجار إلى موت هذا القريب الذي يسكن المنزل ، والموت كما هو معروف أجل لا شرط لأنه محقق الوقوع وإن كان لا يعرف ميعاد وقوعه .

وقد يعلق الإيجار على شرط واقف أو فاسخ . مثل الشرط الواقف أن يعلق المؤجر إيجار المنزل الذي يسكنه على شرط أن يشتري منزلاً آخر لسكنه ، فهذا شرط واقف قد يتحقق فينفذ الإيجار وقد لا يتحقق فيسقط (١) . ومثل الشرط الفاسخ أن يعلن المستأجر استئجاره للمنزل على شرط ألا يشتري منزلاً آخر

---

(١) وقضت محكمة الإسكندرية الكلية الوطنية بأنه إذا باع شخص إلى آخر عيناً والتزم بتسليمه إياه في ميعاد معين ، واتفق الطرفان على أنه إذا لم يحصل التسليم في الميعاد المحدد التزم البائع بدفع أجرة شهرية معينة ، فإن الاتفاق يتضمن عقدين : أولهما بيع بات ، والثاني إيجار صادر من المشتري إلى البائع مطلق على شرط واقف هو عدم قيام البائع بتسليم المبيع في الميعاد (الإسكندرية الكلية الوطنية ٢٩ أبريل سنة ١٩٥٠ مجلة التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٧ ص ٥٠٠) . والغالب في مثل هذه الحالة أن نية المتعاقدين لم تنصرف إلى إيجار مطلق على شرط واقف ، وإنما انصرفت إلى شرط جزائي يفرضه المشتري على البائع جزاء عدم تسليمه العين المبيعة في الميعاد ، وقد شرط الجزائي بأجرة شهرية . ففسر ، إذا أخذ بهذا الرأي ، لا أحكام "إيجار" بل أحكام الشرط الجزائي ويموز تخفيضه (انظر سليمان مرقس فقرة ٤٣ ص ٥٥ هامش ٢) .

يسمى لشرائه ، فهذا شرط فاسخ قد يتحقق ويشتري المستأجر المنزل فينسخ الإيجار قبل انقضاء مدته ، وقد لا يتحقق فيبقى الإيجار سارياً إلى انقضاء المدة<sup>(١)</sup> . والشرط ، واقعاً كان أو فاسخاً ، لا يكون له أثر رجعي خلافاً للقاعدة العامة في الشرط . ذلك أن الأثر الرجعي يتنافى مع طبيعة عقد الإيجار ، فهذا العقد زمني الأجرة فيه تقابل المنفعة ، والمقود الزمنية لا يكون لتحقيق الشرط فيها أثر رجعي . وعلى ذلك لا يكون للشرط الواقف أثر رجعي ، وإلا دفعت الأجرة عن مدة تعليق الإيجار في وقت لم تستوف فيه المنفعة . كذلك لا يكون للشرط الفاسخ أثر رجعي ، وإلا استردت الأجرة عن مدة استوفيت فيها المنفعة<sup>(٢)</sup> .

٦٩ - الإيجار المقرر بحسب المصطلح : وقد يقترن بالإيجار بحق العدول لمصلحة أحد الطرفين في مدة معينة ، وحتى العدول هذا إما أن يكون شرطاً واقعاً أو شرطاً فاسخاً<sup>(٣)</sup> .

(١) ويجوز للمؤجر أن يشترط فسخ الإيجار في حالة ما إذا نازعه المستأجر في شيء وتبين أن ليس له حق في هذه المنازعة (نقض فرنسي ٢٣ يونيو سنة ١٨٧٢ دالوز ٧٤ - ١ - ٢١٨) . ولكن إذا اشترط المؤجر حل المستأجر أنه لا يبقى لهذا الأخير أن يرضع عليه دعوى بسبب الإيجار طول مدته ، اعتبر هذا الشرط باطلاً لأنه مناف لطبيعة العقد ويخالف النظام العام . وجاز للمستأجر ، بالرغم من وجود هذا الشرط ، أن يرضع دعوى ضد المؤجر دون أن يتنسخ الإيجار (نقض فرنسي ١٩ يناير سنة ١٨٦٣ دالوز ٦٣ - ١ - ٢٤٨ - أوبري ورو وإسبان هـ فقرة ٣٦٤ هامش ٢١ - انظر عكس ذلك بودري وقال ١ فقرة ٢٧٠) .

وتوجد أخطاء أخرى للشرط الفاسخ ، يطلق فيها الإيجار على شرط الحصول على الترخيص الإداري اللازم لمباشرة المهنة أو الصناعة ، أو على شرط بيع المؤجر لعين المؤجرة ، أو على شرط عدم المؤجر لعين . ويلاحظ أنه لا يجوز في جميع الأحوال أن يكون الشرط مخالفاً للنظام العام ، فلا يجوز أن يتعارض مثلاً مع حق المستأجر في امتداد الإيجار طبقاً لأحكام التشريمات الاستثنائية ، وبوجه عام لا يجوز أن يتعارض مع أحكام قانون إيجار الأماكن أو قانون الإصلاح الزراعي إلى تعتبر من النظام العام (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٤٢٨ ص ٥٥٧) .

(٢) كذلك لا يكون لفسخ الإيجار أثر رجعي للأسباب التي تقدم ذكرها . أما إبطال الإيجار لتقص الأهلية أو لعب في الرضاء فيكون له أثر رجعي ، ويعتبر الإيجار كأن لم يكن ، ويدفع المستأجر تعويضاً لا أجرة عن المدة التي انتفع فيها بالعين قبل الإبطال (انظر ما يل فقرة ٧٢) .

(٣) وكان هذا الشرط معروفاً عند الرومان باسم *pactum displicentiae* ، ويسمى في القانون الفرنسي *pacte de dédit* ، وفي الفقه الإسلامي خيار الشرط .

فإن كان شرطاً واقفاً ، فقد ثبت لمصلحة المؤجر فيكون له حق العدول عن الإيجار في مدة معينة ، ولا ينفذ الإيجار إلا إذا انقضت المدة ولم يستعمل المؤجر فيها حقه في العدول . وقد ثبت لمصلحة المستأجر ، فيكون له حق العدول عن الاستئجار في مدة معينة ، فإذا لم يستعمل هذا الحق خلال هذه المدة نفذ الإيجار <sup>(١)</sup> . وقد ثبت لمصلحة الطرفين معاً .

وإن كان شرطاً فاسخاً ، فقد ثبت أيضاً لمصلحة المؤجر فيكون له حق العدول عن الإيجار بعد نفاذه خلال مدة معينة ، فإذا استعمل هذا الحق في خلال هذه المدة انفسخ الإيجار قبل انقضاء مدته <sup>(٢)</sup> . وقد ثبت لمصلحة المستأجر ، فيكون له حق العدول عن الاستئجار ، فإذا استعمل هذا الحق انفسخ الإيجار قبل انقضاء المدة . وقد ثبت لمصلحة الطرفين معاً <sup>(٣)</sup> .

وإذا لم تعين مدة لاستعمال حق العدول ، كان لمن له هذا الحق استعماله أي وقت قبل أن يبدأ نفاذ العقد في حالة الشرط الواقف ، وقبل أن يتم تنفيذ العقد في حالة الشرط الفاسخ <sup>(٤)</sup> .

(١) ولا يعتبر الشرط هنا إرادياً محضاً متوقفاً على إرادة الملتزم ، لأنه قد شرط لاستعمال حق العدول مدة معينة ، فنفسر المدة بمتزج بمنصر الإرادة فلا يجعل الالتزام متوقفاً على محض إرادة الملتزم ( سليمان مرقس فقرة ٤٤ ص ٥٧ هامش ٣ ) .

(٢) ولو لم يغل المستأجر بالتزاماته ، فإذا أغل بها كان للمؤجر حقان : حق العدول وحق الفسخ لعدم قيام المستأجر بالتزاماته ( استئناف مخطط ٢٣ مارس سنة ١٩٢٠ م ٣٢ ص ٢١٩ - انظر عكس ذلك سليمان مرقس فقرة ٤٤ ص ٥٧ هامش ١ ) .

(٣) والشرط الفاسخ ليس هنا إرادياً محضاً ، كما سبق القول في الشرط الواقف ، على أن الشرط الإرادي المحض لا يكون باطلاً إذا كان شرطاً فاسخاً .

ومن قبيل حق العدول الفاسخ أن يتفق المتعاقدان على أن الإيجار يبقى طالما رغب في ذلك المستأجر أو المؤجر ، فيعتبر الإيجار معقوداً لمدة تنقضي بإرادة من له الحق في العدول ( بودري وقال ١ فقرة ١٢١١ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٤٢٨ - محمد حل أمام فقرة ٢٧ ) . ومرتبه على ذلك أنه إذا اتفق في الإيجار على أنه إذا احتاج المؤجر إلى العين المؤجرة في أي وقت أثناء مدة الإيجار كان له الحق في إنهاء العقد ، فإن هذا الشرط يكون صحيحاً ( كفر الشيخ ١٦ مارس سنة ١٩٢٠ الجمعية الرمنية ٢٢ رقم ٤٥ ص ٧٩ ) . كذلك إذا اشترط أحد الطرفين أن يكون له حق تجديد الإيجار ولو دون رضاه الآخر ، كان الشرط صحيحاً ( بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٤٢٨ ) .

(٤) استئناف مخطط ٥ أبريل سنة ١٩٢٨ م ٥٠ ص ٢١٥ .

٧٠ - **المؤجر بالعربون** : وقد يقترن الإيجار بعربون يدفعه المستأجر عادة<sup>(١)</sup> ، وقد يدفعه المؤجر في بعض الأحيان<sup>(٢)</sup> .

وكان دفع العربون في عهد التتتين المدني القديم يحتمل إحدى دالتين : ( ١ ) تأكيد إبرام العقد بتنفيذه ، فلا يبقى بذلك سبيل لرجوع فيه ، وعلى ذلك يكون العربون الذي دفع هو جزء معجل من الأجرة إذا كان المستأجر هو الذي دفع العربون كما هو الغالب . ( ٢ ) الاحتفاظ بحق الرجوع في العقد ، في مقابل أن يدفع من يريد الرجوع إلى المتعاقد الآخر مبلغاً مساوياً للعربون ، فإن كان هو الذي دفع العربون فلا يسترده ، وإن كان هو الذي قبضه رده للآخر ورد معه مبلغاً مساوياً له . فإذا لم يبين المتعاقدان ما الذي يقصدان بدفع العربون ، ففي هذه الحالة إذا كان المؤجر هو الذي دفع العربون ففي الغالب يكون ذلك قرينة على أنه فعل ذلك ليحفظ لنفسه بحق الرجوع في العقد ، ويثبت للمستأجر هنا الحق أيضاً . أما إذا كان المستأجر هو الذي دفع العربون ، فإنه يجب الرجوع إلى

- وقد ورد في التتتين المدني المرقق نصوص عدة على خيار الشرط في عقد الإيجار : فنصت المادة ٧٢٦ على أنه « يصح أن يكون عقد الإيجار مقترناً بشرط الخيار ، فيجوز الإيجار والاستئجار على أن يكون أحد الطرفين أو كلاهما مخيراً في فسخ الإيجار في مدة معلومة » . ونصت المادة ٧٢٧ على أنه « إذا شرط الخيار للمؤجر والمستأجر معاً ، فأيهما فسخ في أثناء المدة انفسخ الإيجار ، وأيهما أجاز سقط خياره وبقى الخيار للآخر إلى انتهاء المدة » . ونصت المادة ٧٢٨ على أنه « إذا مضت مدة الخيار ولم يفسخ من له الخيار ، لزم الإيجار » . ونصت المادة ٧٢٩ على أن « خيار الشرط لا يورث ، فإذا مات المتعاقد المخير سقط خياره » . ونصت المادة ٧٣٠ على أن « ١ - مدة الخيار تعتبر من وقت العقد ٢ - وابتداء مدة الإجازة تعتبر من وقت سقوط الخيار ، إلا إذا اتفق المتعاقدان على غير ذلك » - انظر في ذلك عباس حسن الصراف فقرة ٧١١ - فقرة ٧١٥ .

( ١ ) والمفروض ، كما سئى ، أن دفع المستأجر للعربون يراد به أن يحفظ حقه في المدول من الإيجار مقابل هذا العربون ، ومن هنا يتبين أن هناك اتصالاً بين الإيجار بالعربون والإيجار المقترن بحق المدول .

( ٢ ) وقد يدفع المؤجر العربون إذا أراد المستأجر تأكيد العقد وحل المؤجر على تنفيذه ، كما إذا استأجر شخص سيارة وطلب من سائقها الحضور بها في معاد محدد ، ولكن يدفعه على عدم الإخلال بالتزامه يتقاضى منه عربوناً . ويطلب أنه يكون المتعاقدان قد تصددا بدفع العربون هنا تأكيد العقد لأجزاء المدول عنه ، ومن ثم إذا لم تأت السيارة في الميعاد جاز للمستأجر المطالبة بصرفه يزيد على العربون .

نية المتعاقدين ، وما يساعد على تعريف هذه النية الرجوع إلى ظروف العقد ، وإلى العرف ، وكذلك إلى مقدار العيوبون الذى دفع ، فإذا كان مبلغاً ضئيلاً فالغالب أن المتعاقدين أرادا بدفعه تأكيد العقد لا حفظ الحق في الرجوع عنه ، لأن ضالة المبلغ لا تجعله يصلح أن يكون تعويضاً في حالة الرجوع <sup>(١)</sup> .

وقد أورد التفتين المدنى الجديد في المادة ١٠٣ منه نصاً حسم الأمر ، ويمر على الوجه الآتى : ١٥ - دفع العيوبون وقت إبرام العقد يفيد أن لكل من المتعاقدين الحق في العلول عنه ، إلا إذا قضى الاتفاق بغير ذلك . ٢ - فإذا عدل من دفع العيوبون فقله ، وإذا عدل من قبضه رد ضعه ، هذا ولو لم يترتب على العلول أى ضرر . فأقام التفتين المدنى الجديد بهذا النص قرينة قانونية تقبل إثبات العكس ، وتقضى هذه القرينة بأن الأصل في دفع العيوبون أن تكون له دلالة جواز العلول عن الإيجار ، إلا إذا اتفق الطرفان صراحة أو ضمناً على أن دفع العيوبون معناه البت والتأكيد والبله في تنفيذ العقد . فإذا لم يكن هناك اتفاق ، فالمفروض أن يكون المتعاقدان قد أرادا بدفع العيوبون أن يكون لكل منهما الرجوع في الإيجار . وفي هذه الحالة يستطيع المستأجر أن يرجع في العقد فيخسر العيوبون الذى دفعه للمؤجر ، ولا يعتبر العيوبون تعويضاً عن ضرر أصاب

( ١ ) الإيجار لمؤلف فقرة ٣٦ - انظر في دلالة العيوبون في البيع في عهد التفتين المدنى القديم الوسيط ٤ فقرة ٤٥ ص ٨٧ هامش ٣ . ومن القرائن أيضاً على أن العيوبون البتات لا يجوز الرجوع أن يكون الإيجار الذى دفع فيه العيوبون إنما هو تجديد ضمن إيجار سابق ، فليس من المنظر أن يكون دفع العيوبون في هذه الحالة يفرض الاحتفاظ بحق الرجوع ، لأن كلا من المتعاقدين كان يستطيع عدم تجديد العقد من أول الأمر ، والغالب أن المقصود هو تأكيد حصول التجديد الضمنى حتى لا يكون هناك مجال للشك في ذلك ( بودرى وقال ١ فقرة ١٩٥ ) . هذا وإذا دفع العيوبون بعد تمام عقد الإيجار لا عند تمامه ، كان هذا تنفيذاً للعقد ( بودرى وقال ١ فقرة ١٩٥ ) . وإذا كانت الظروف تدل على أن المتعاقدين قصدا الاحتفاظ بحق الرجوع ولكنها لم يربما بالفعل ، فالعيوبون يعتبر جزءاً من الأجرة . ويترتب على ذلك أن العقد إذا نفذ ولكنه فسخ بعد ذلك لسبب آخر ، أرجح المؤجر للمستأجر جزءاً من العيوبون إذا كانت المدة التى أمضى فيها عقد الإيجار قبل الفسخ لا تستغرق كل قيمة العيوبون ( بودرى وقال ١ فقرة ١٩٨ ) .

والغالب في عقد الإيجار أن يكون العيوبون الذى يدفعه المستأجر للمؤجر هو تأكيد للعقد لا إثبات لحق الرجوع ( استئناف مخطط ٤ نوفمبر سنة ١٩٢٥ م ٣٨ ص ١١ - جيوار ١ فقرة ٤٢ - بلانويول وريير ١٠ فقرة ٤٢٧ ) .

الموَجَر، بل هو جزاء حتى يدفعه المستأجر في نظير عدوله عن الإيجار، حتى لو لم يترتب على العدول أى ضرر كما هو صريح النص. كذلك يستطيع الموجر أن يرجع في الإيجار، ويكون الجزاء على هذا العدول هو أن يدفع للمستأجر قيمة العيوب، فبذلك له أولاً العيوب التى أخذها منه ثم مقداراً معادلاً له هو الذى يستحقه المستأجر فوق استرداده لما دفعه. وقد يبين العقد أن للعيوب دلالة العدول بالنسبة إلى أحد المتعاقدين دون الآخر، فيجعل للمستأجر وحده أو للموَجَر وحده الحق في العدول.

وقد قدمنا، عند الكلام في العيوب في عقد البيع<sup>(١)</sup>، أنه يمكن تكيف العيوب بأنه البذل في التزام بئلى. ويكون المدين، مستأجراً كان أو موَجَراً، ملتزماً أصلاً بالالتزام الوارد في الإيجار ودائماً في الوقت ذاته بالحق الذى يقابل هذا الالتزام. ولكن تبرأ ذمته من الالتزام — ويسقط بداهة الحق المقابل تبعاً لذلك — إذا هو أدى العيوب. ويترتب على ذلك أن العيوب بدل مستحق بالعقد، فدفعه إنما هو تنفيذ للعقد وليس فسخاً له<sup>(٢)</sup>.

ويختلف العيوب في كل ذلك عن الشرط الجزائى. فإن الشرط الجزائى تعويض، اتفق على تقديره المتعاقدان، عن الضرر الذى ينشأ عن الإخلال بالعقد. ومن ثم جاز للقاضى تخفيضه إذا كان مبالغاً فيه إلى درجة كبيرة، بل جاز ألا يحكم به أصلاً إذا لم يلحق الدائن أى ضرر، وهذا كله بخلاف العيوب<sup>(٣)</sup> كما سبق القول. فالتكييف القانونى للشرط الجزائى هو نفس التكييف

(١) الوسيط ٤ فقرة ٤٦.

(٢) انظر في تكيف العيوب هل أنه شرط فاسخ أو شرط واقف، وانظر في أن الإيجار بالعيوب يتضمن اتفاقين متباينين الوسيط ٤ فقرة ٤٦ ص ٩١ هامش ٢ — سليمان مرقس فقرة ٤٥ ص ٦٣.

(٣) ويرجع فيما إذا كان ما اتفق عليه المتعاقدان هو شرط جزائى أو عيوب إلى نيتهما مستظهرة من ظروف الدعوى ووقائعها، مما يدخل في سلطة قاضى الموضوع دون رقابة عليه من محكمة النقض (نقض مدنى ٥ يناير سنة ١٩٣٣ مجموعة عمر ١ رقم ٩١ ص ١٦٣ — ٢١ مارس سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ٥٢ ص ١٣٢ — وهذان الحكمان يتلفان بالعيوب في البيع، وانظر في أحكام أخرى متعلقة بالبيع أيضاً الوسيط ٤ فقرة ٤٦ ص ٩٢ هامش ١).

القانوني للتعويض ، ولا يجوز القول بأن التعويض يدل في التزام بدلي ، لأن المدين لا يملك أن يؤديه بدلا من تنفيذ الالتزام الأصلي تنفيذاً عينياً إذا كان هذا التنفيذ ممكناً وطالب به الدائن .

٧١ - **الموجز المقرر بوعده بالبيع** : قد يقيم شخص مشروعاً - مينا أو ملعباً أو نحو ذلك - على أرض قضاء ، يستأجرها لأن رأس ماله لا يسمح له بشراؤها . ولما كان يطمع اذا نجح المشروع وغل عليه ربحاً كافياً أن يشتري الأرض ، فهو يعد عند إبرام عقد الإيجار إلى أن يحصل من المؤجر على وعد ببيع الأرض إذا رغب في شرائها<sup>(١)</sup> . ويجب أن يتوافر في الوعد بالبيع شروطه التي بينها عند الكلام في البيع<sup>(٢)</sup> ، فيتضمن المسائل الجوهرية في البيع من مبيع و ثمن وشروط جوهرية ، ويتضمن كذلك المدة التي يجوز في خلالها أن يبدي المستأجر رغبته في شراء الأرض . ويمكن أن يستخلص من أن الوعد بالبيع قد ورد ضمن عقد الإيجار أن المدة التي يجوز فيها إظهار الرغبة في الشراء هي نفس مدة الإيجار<sup>(٣)</sup> . ويجب تمييز الإيجار المقترون بوعده بالبيع عن الإيجار الساتر للبيع . فقد رأينا عند الكلام في البيع أن الإيجار الساتر للبيع هو في حقيقته بيع<sup>(٤)</sup> . ومما يدل على أن العقد إيجار مقترون بوعده بالبيع أن تكون الأجرة في الإيجار تقارب أجرة المثل وأن الثمن في الوعد بالبيع يقارب ثمن المثل . ويدل على أن العقد إيجار ساتر للبيع أن تكون الأجرة مجاوزة لأجرة المثل وأن يكون الثمن نافهاً<sup>(٥)</sup> .

(١) استئناف مخطط ٢٦ أبريل سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٧٨ - ٢٩ أبريل سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٤٥٩ .

(٢) الوسيط ٤ فقرة ٢٨ .

(٣) فإذا امتد الإيجار فإن مدة الوعد بالبيع تمت أيضاً ، أما إذا تجدد فلا تتجدد مدة الوعد إلا باتفاق جديد ( انظر ما يلي فقرة ٥٢٢ - ٦ و فقرة ٥٢٣ ) .

(٤) الوسيط ٤ فقرة ٩٠ وما بعدها .

(٥) وقد قضت محكمة الاستئناف المختطة بأنه إذا أجرت إحدى الشركات سيارة إلى شخص في مقابل أجرة إجمالية يدفع نصفها عند التعاقد والنصف الآخر على أقساط شهرية خلال ستواحدة ، ونص في العقد على أن المستأجر يمد أداء أقساط الأجرة الحق في أن يتملك السيارة بشن مقداره خمسة وعشرون قرشاً فقط ، فإن العقد يكون في حقيقته بيعاً لا إيجاراً ( استئناف مخطط ٢٧ يناير سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ١٨٢ ) - وانظر بيدان ١١ فقرة ٤٧٠ - سليمان مرقس فقرة ٤٦ .



## المبحث الثاني

### شروط الصحة

٧٢ - الأهلية وعيوب الإرادة : بعد أن فرغنا من شروط الانعقاد ننقل إلى شروط الصحة . وشروط صحة الإيجار هي شروط صحة أى عقد : توافر الأهلية الواجبة وسلامة الرضاء من عيوب الإرادة :

فإذا كان الرضاء صادراً من ناقص الأهلية أو كان معيباً ، كان الإيجار قابلاً للإبطال . فإذا أبطل اعتبر كأن لم يكن ، بأثر رجعى ، والمنفعة التى استوفاهما المستأجر قبل تقرير البطلان يجب أن يعوض عنها . وقد يقدر التعويض بمقدار الأجرة ، ولكنه لا يكون أجرة ، فلا يكفلها حبس ولا حق امتياز ولا حجز تحفظى (١) . وهذا بخلاف فسخ الإيجار فليس له أثر رجعى ، ولا يزول عقد الإيجار إلا من وقت تقرير الفسخ ، أما قبل ذلك فيعتبر الإيجار موجوداً ، وما يدفعه المستأجر عن المدة التى انتفع فيها بالعين المؤجرة يكون أجرة لانعوضاً ، ويكفلها الحبس وحق الامتياز والحجز التحفظى . ويمكن تعليل الفرق بين الفسخ والإبطال بأنه فى الفسخ ينشأ الإيجار صحيحاً ويبقى صحيحاً إلى أن يفسخ ، أما فى الإبطال فإنه ينشأ غير صحيح منذ البداية فإذا أبطل رجع إلى أصله من علم الصحة وزال بأثر رجعى (٢) .

(١) الوسيط ١ - فقرة ٣٣٧ - وفى هذا تكون الأجرة أقوى من التعويض ، ولكن التعويض يكون أقوى فى التقادم ، فهو لا يتقادم إلا بخمس عشرة سنة ، أما الأجرة فتتقادم بخمس سنوات - انظر سليمان مرقس فقرة ٢٦٠ ص ٤٨١ هامش ١ : ولكنه يحيل الإبطال كالفسخ فلا يكون لأى منهما أثر رجعى ، إذ يستحيل على المستأجر أن يرد عين الانتفاع لله استوفاه فى الحالتين فوجب أن يرد بمقابل ، وأدق تقدير لهذا المقابل هو الأجرة المتفق عليها ، فتكون النتيجة العملية هى أن يتقاضى المؤجر الأجرة عن المدة التى انتفعت قبل إبطال الإيجار أو فسخه باعتبارها تضيئاً بمقابل لالتزام المستأجر برد ما استوفاه من منفعة العين فى هذه المدة (سليمان مرقس فقرة ٢٦٠ ص ٤٨١ - وانظر أيضاً محمد كامل مرسى فقرة ٢١٩) . ومن التفقه من ذهب إلى العكس من ذلك ، ويحيل الفسخ كالإبطال ، فيكون لكل منهما أثر رجعى : منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٧ ص ٦٠٩ .

(٢) انظر فى هذا المعنى محمد على إمام فقرة ٥٥ ص ١٣٤ .

وتتكلم في المسألتين التين تتضمنهما شروط الصحة : ( ١ ) الأهلية في عقد الإيجار . ( ٢ ) صيوب الرضاء في عقد الإيجار .

### المطلب الأول

#### الأهلية في عقد الإيجار

٧٣ — الوقت الذي يجب أنه تتوفر فيه الأهلية : العبرة في توافر الأهلية بوقت العقد ، فلو توافر المتعاقدان على الأهلية في ذلك الوقت ، ولكن أحدهما أو كليهما فقد الأهلية أثناء مدة الإيجار بأن حصر عليه مثلا ، استمر العقد صحيحاً رغم زوال الأهلية . وهذا هو الحكم فيها إذا كانت مدة الإيجار لم تبتدئ ، أو امتدت ، أو كانت مقسمة إلى آجال معينة ولكن العقد نفسه يمتد إليها جميعاً دون أن يتجدد . أما إذا تجدد العقد ، فإنه يجب توافر الأهلية لاعتد إبرام العقد فحسب ، بل أيضاً عندما يتجدد<sup>(١)</sup> .

٧٤ — الولاية : ويكفل الأهلية الولاية ، فمن كان عديم الأهلية أو ناقصها حل محله وليه في إبرام عقد الإيجار . والولاية كالأهلية يكفي أن تقوم وقت العقد ولوزالت أثناء سريانه ، فلو أن وصياً عقد إيجاراً للحساب القاصر ، ثم عزل قبل أن ينتهي الإيجار الذي عقده ، بقي الإيجار قائماً إلى أن ينتهي . وتتكلم في الأهلية والولاية : ( أولاً ) بالنسبة إلى المؤجر . ( ثانياً ) بالنسبة إلى المستأجر .

---

(١) بودى وقال ١ فقرة ٥٩ — ديلرجيه ١ فقرة ٥١١ — لوران ٢٥ فقرة ٣١٦ و فقرة ٣٢٣ — سليمان مرقس فقرة ٩١ — عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧ — محمد كامل مرسى فقرة ٣٤ — محمد حل امام فقرة ٣٢ — منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٨ — عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٣٢ .

ويقال عادة إن الإيجار عقد متتابع (successif) . وليس المقصود من ذلك أنه سلسلة من العقود يقع كل عقد منها على مدة من مدد الانتفاع ، وإلا استلزم هذا أنه إذا فقد أحد المتعاقدين أهليته في مدة من هذه المدد بطل عقد الإيجار . وإنما المقصود أن الإيجار من طبيعته أن يستمر طول مدة الانتفاع ، فيتولد عنه التزامات مستمرة . ولكنه ، باعتباره تصرفاً قانونياً ، لا يتجدد عن كل وحدة من وحدات هذه المدة ، بل يبقى سارياً دون أن يتفق ويحل محله عقود متتابعة . لذلك يحسن وصف الإيجار بأنه عقد متد ، لا بأنه عقد متتابع أو عقد متجدد ، تجنباً للالتباس .

## § ١ - الأهلية والولاية بالنسبة إلى المؤجر

### (أ) أهلية المؤجر

٧٥ - يكفى أنه يتوافر المؤجر على أهلية الإدارة ووجه أهلية التصرف : القاعدة أن الإيجار عمل من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف ، فيكفى إذن أن يكون المؤجر متوافراً على أهلية الإدارة دون أهلية التصرف (١) .

٧٦ - البالغ الرشيد : ويؤخذ من النصوص الواردة في التقنين المدني وفي قانون الولاية على المال (٢) أن كل شخص بلغ سن الرشد ولم يحجر عليه تكون له أهلية التصرف . ومن باب أولى تكون له أهلية الإدارة ، فيستطيع أن يؤجر أمواله لأية مدة مهما طاللت ، ولو زادت على ثلاث سنوات وهي المدة المرسومة لمن يدير مال غيره لا لمن يدير مال نفسه ، بل ولو زادت المدة على تسع سنوات حيث يجب تسجيل عقد الإيجار ليكون سارياً في حق الغير .

٧٧ - عديم التمييز : إذا كان الشخص عديم التمييز ، بأن كان صغيراً غير مميز دون السابعة من عمره أو كان مجنوناً أو معتوهاً ، فإنه لا يكون أهلاً لمباشرة حقوقه المدنية ، فلا يملك لأهلية التصرف ولا أهلية الإدارة ، ومن ثم لا يجوز له إيجار أمواله ، والإيجار الذي يصدر منه يكون باطلاً . وحتى يكون الإيجار باطلاً بالنسبة إلى المجنون والمعتوه ، يجب أن يكون صادراً بعد تسجيل قرار الحجر . أما إذا صدر الإيجار قبل تسجيل قرار الحجر ، فلا يكون باطلاً إلا إذا كانت حالة المجنون أو المعته شائعة وقت التعاقد أو كان المستأجر على بينة منها (م ١١٤ مدني) .

(١) بودري وقال ١ فقرة ٦٠ - جيوار ١ فقرة ٤٤ - ديبراتون ١٧ فقرة ٣٢ وما بعدها - أوبري ورو وإيمان ٥ فقرة ٣٦٤ ص ٢٧١ هامش ١ مكر - بلانول وريوير ١٠ فقرة ٤٣٠ - الإيجار لمؤلف فقرة ٤٥ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٨ - محمد كامل مرسي فقرة ٣١ - محمد حل إمام فقرة ٣٢ ص ٦٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٨ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٣٥ وقرة ٤٣ .

(٢) قانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ الصادر في ٢ أغسطس سنة ١٩٥٢ .

٧٨ - الصبي المميز: فإذا بلغ الصبي سن السابعة أى سن التمييز ، دون أن يبلغ سن الرشد ، فهو ناقص التمييز . وتكون تصرفاته صحيحة متى كانت نافعة نفعاً محضاً كما إذا قبل هبة ، وتكون باطلة متى كانت ضارة ضرراً محضاً كما إذا وهب شيئاً من ماله ، أما التصرفات الدائرة بين النفع والضرر كالبيع والإيجار فتكون قابلة للإبطال لمصلحته ( م ١١١ مدنى ) ، وقد سبق تفصيل ذلك عند الكلام فى الأهلية فى نظرية الالتزام .

والذى يعنينا هنا هو الإيجار . فالإيجار إذا صدر من الصبي المميز يكون فى الأصل قابلاً للإبطال لمصلحته كما قدمنا . ولكن الصبي المميز قد تتوافر فيه أهلية إدارة محدودة ، وفى حدود هذه الأهلية يكون الإيجار الصادر منه صحيحاً ، وتتوافر لهذه الأهلية المحدودة فى الصبي المميز فى أحوال ثلاث : ( ١ ) إذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله . ( ٢ ) إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له فى تسلم أمواله . ( ٣ ) إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له فى التجارة (١)

( ١ ) وهناك حالتان أخريان أعطى القاصر فيما حق التصرف فى ماله ، ولكن يتلوه فى العمل أن يشمل ذلك عقد الإيجار : ( الحالة الأولى ) ما نصت عليه المادة ٦١ من قانون الولاية على المال من أن « القاصر أهلية التصرف فيما يسلم له أو يوضع تحت تصرفه عادة من مال لأغراض نفقته ، ويصح التزامه المتعلق بهذه الأغراض فى حدود هذا المال فقط » . ويؤخذ من هذا النص أن الصبي المميز - أيا كانت سنه - يملك التصرف فيما يخص نفقته عليه . والمادة أنه يعطى نفقوداً يصرفها فى شؤون ميسته ، فلا مجال هنا لعقد الإيجار . فإذا وقع أن اشترى ببعض هذه النقود مالا قابلاً للتأجير ، فإن المال يصبح ملكه ويجوز له تأجيره . ( الحالة الثانية ) ما نصت عليه المادة ٦٠ من قانون الولاية على المال من أنه « إذا أذنت المحكمة فى زواج القاصر الذى له مال ، كان ذلك إذنًا له فى التصرف فى المهر والنفقة ، ما لم تأمر المحكمة بغير ذلك عند الإذن أو فى قرار لاحق » . فإذا أذنت المحكمة فى زواج القاصر الذى له مال - ذكراً كان أو أنثى - تضمن هذا الإذن إذنًا للقاصر فى التصرف فى المهر والنفقة . فإذا كان القاصر هو الزوج ، كان الإذن له فى الزواج إذنًا فى أن يعطى زوجته المهر والنفقة ، وإذا كان القاصر هو الزوجة ، وتسلمت من زوجها مهرها ونفقتها ، كان الإذن لها فى الزواج إذنًا فى أن تتصرف فى المهر والنفقة . وتتصرف فى المهر عادة بأن تشتري منه جهازها ، وفى النفقة بأن تصرفها فى شؤون معاشها ، فلا مجال فى كل ما تقدم لعقد الإيجار . ولكن قد يقع - وهذا نادر - أن يكرن فى المهر مال قابل للتأجير ، فتسلكه الزوجة ويجوز لها تأجيره . انظر فى ذلك سليمان مرقس بقرة ٩٣ وقرة ٩٥ - محمد على إمام بقرة ٣٢ ص ٧١ - عبد المنعم البدواوى ص ١٩ وص ٢٠ - عبد المنعم فرج الصدة بقرة ٣٧ ص ٥٠ .

## ٧٩ - انقاصر إذا بلغ السادسة عشرة ولأنه يكسب من عمله : تنص المادة

٦٣ من قانون الولاية على المال على أن « يكون القاصر الذي بلغ السادسة عشرة أهلاً للتصرف فيما يكسب من عمله من أجر وغيره ، ولا يجوز أن يتعدى أثر التزام القاصر حدود المال الذي يكسبه من مهنته أو صناعته »<sup>(١)</sup> . فإذا كان القاصر الذي بلغ السادسة عشرة - ذكراً كان أو أنثى - يكسب من عمله ، كأن كان يعمل بأجر أو كان يبيع ما يصنعه في حرفة يعمل فيها ، فإن ما يكسبه من مال يملك التصرف فيه . فإذا اشترى بهذا المال ما يمكن تأجيله فإنه يملك التأجيل ، ذلك أنه يملك التصرف ومن ملك التصرف ملك الإدارة . وملك التأجيل لأية مدة مهما طاللت لأنه المالك ، وهذا بخلاف من يدير ملك الغير فإنه لا يستطيع الإيجار لمدة تزيد على ثلاث سنوات إلا بإذن<sup>(٢)</sup> .

## ٨٠ - القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأودعه في تسليم أمواله : تنص

المادة ٥٤ من قانون الولاية على المال على أن « لولي أن يأذن القاصر الذي بلغ الثامنة عشرة في تسليم أمواله كلها أو بعضها لإدارتها ، ويكون ذلك بإشهاد لدى الموثق ، وله أن يسحب هذا الإذن أو يعد منه بإشهاد آخر ، مع مراعاة حكم المادة ١٠٢٧ من قانون المرافعات »<sup>(٣)</sup> . وتنص المادة ٥٥ من نفس القانون على أنه « يجوز للمحكمة ، بعد سماع أقوال الوصي ، أن تأذن القاصر الذي بلغ الثامنة عشرة في تسليم أمواله كلها أو بعضها لإدارتها . وإذا رفضت المحكمة الإذن ، فلا يجوز تجديد طلبه قبل سنة من تاريخ صدور القرار النهائي بالرفض » . وتنص

(١) وكانت المادة السادسة من قانون المحاكم الحسبية الصادر في سنة ١٩٤٧ تنص بأن يكون للقاصر المميز الذي بلغ السادسة عشرة أهلية قبض أجرته وأهلية إدارة ماله التي كسبه من عمله . فكان القاصر يملك الإدارة دون التصرف ، أما في قانون الولاية على المال فهو يملك الإدارة والتصرف معاً .

(٢) سليمان مرقس بقرة ٩٤ .

(٣) وقد كان قانون المحاكم الحسبية الصادر في سنة ١٩٤٧ لا ينص على إذن الولي للقاصر في تسليم أمواله ، مع أنه كان ينص على إذن المحكمة للقاصر في تسليم أمواله إذا كان مشغولاً بالصيانة دون الولاية . فكان هذا نقصاً تناوكه قانون الولاية على المال باستحداث نص المادة ٥٤ للمقتضى المذكور .

المادة ٥٦ على أن للقاصر المأذون أن يباشر أعمال الإدارة، وله أن يني ويستوفي الديون المترتبة على هذه الأعمال . ولكن لا يجوز له أن يؤجر الأراضي الزراعية والمباني لمدة تزيد على سنة ، ولا أن يني الديون الأخرى ولو كانت ثابتة بحكم واجب النفاذ أو سند تنفيذي آخر إلا بإذن خاص من المحكمة أو من الوصي فيما يملكه من ذلك . ولا يجوز للقاصر أن يتصرف في صافي دخله إلا بالقدر اللازم لسد نفقاته ومن تلزمه نفقتهم قانوناً (١) .

ويؤخذ من مجموع هذه النصوص أن القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة يتبع له القانون فترة يتدرب فيها على إدارة أمواله قبل أن يملك حق التصرف فيها ببلوغه سن الرشد . فإذا كان له ولي ، جاز لهذا الولي أن يأذن له في تسلم كل أمواله أو في تسلم بعضها بإشهاد رسمي لدى الموثق ، يتم شهره في السجل المعد لذلك وفقاً لأحكام المادة ١٠٢٧ من قانون المرافعات . ويجوز للولي أن يسحب هذا الإذن ، أو أن يحد منه ، بإشهاد آخر يتم شهره في السجل المعد لذلك ، وهذا إذا رأى أن

---

( ١ ) كان قانون المجالس الحسبية الصادر في سنة ١٩٢٥ يجعل القاصر الذي يبلغ الثامنة عشرة يتسلم أمواله ويديرها بحكم القانون دون حاجة إلى إذن ، ما لم يمنح من التصرف . ثم جاء قانون المحاكم الحسبية الصادر في سنة ١٩٤٧ ، ومن بعده قانون الولاية على المال الصادر في سنة ١٩٥٢ ، فاشترط كلاهما الإذن على الوجه الذي رأيناه . ومن أجل ذلك جرت المادة ١١٢ مدني على الوجه الآتي : « إذا بلغ الحسبي المميز الثامنة عشرة من عمره ، وأذن له في تسلم أمواله لإدارتها أو تسلمها بحكم القانون ، كانت أعمال الإدارة الصادرة منه صحيحة في الحدود التي رسمها القانون » . وقد جاء في النص : « وأذن له في تسلم أمواله لإدارتها » وذلك وفقاً لأحكام قانون المحاكم الحسبية الصادر في سنة ١٩٤٧ ، كما جاء فيه « أو تسلمها بحكم القانون » وذلك وفقاً لأحكام قانون المجالس الحسبية الصادر في سنة ١٩٢٥ ( انظر في هذا المعنى الوسيط ١ فقرة ١٥٣ ص ٢٧٦ هامش رقم ١ ) .

وكان قانون المجالس الحسبية في المادة ٢٩ منه ينص على أن القاصر الذي يبلغ الثامنة عشرة وتسلم أمواله لإدارتها يكون له قبض دخله مدة إدارته والتصرف فيه ، والتأجير لمدة لا تتجاوز سنة ، وزراعة أطيانه ، وإجراء ما يلزم للمقارنات من أعمال الحفظ والصيانة ، ضد هذه الأعمال على سبيل الحصر . أما قانون المحاكم الحسبية فقد أجاز للقاصر المأذون أن يباشر أعمال الإدارة ، فأطلق في هذه الأعمال ومنها الإيجار لمدة تزيد على سنة في غير الأراضي الزراعية والمباني . ولكنه قيد من جهة أخرى ، فلم يسمح للقاصر بالتصرف في كل دخله ، كما كان قانون المجالس الحسبية يفعل ، بل أجاز له فقط أن يتصرف في صافي دخله « بالقدر اللازم لسد نفقاته ومن تلزمه نفقتهم قانوناً » . وسار قانون الولاية على المال على نهج قانون المحاكم الحسبية .

للقاصر لم يحسن إدارة أمواله . أما إذا كان للقاصر وصى ، فإن المحكمة هي التي تملك الإذن للقاصر في تسلم أمواله كلها أو بعضها ، بناء على طلب الوصى ، أو بناء على طلب القاصر نفسه بعد أن تسمع أقوال الوصى ، فإذا رفضت الإذن لم يُبَيِّز للوصى ولا للقاصر تجديد الطلب قبل سنة من تاريخ صدور القرار النهائي بالرفض .

والمال الذي يتسلمه القاصر على النحو المتقدم الذكر يكون له فيه حق الإدارة ، لا حق التصرف . ويدخل في أعمال الإدارة الإيجار ، فله أن يؤجر الأراضي الزراعية والمباني لمدة لا تزيد على سنة إلا بإذن خاص من الولى أو من الوصى أو من المحكمة . ولما كان قانون الإصلاح الزراعى لا يبيح إيجار الأراضي الزراعية لمدة أقل من ثلاث سنوات كما سيجىء ، وكان القاصر لا يملك الإيجار وحده لمدة تزيد على سنة ، فإنه ينتج من ذلك أن القاصر لا يستطيع إيجار الأراضي الزراعية إلا بإذن خاص من الولى أو الوصى إذا كانت مدة الإيجار لا تزيد على ثلاث سنوات ، أو بإذن خاص من الولى أو من المحكمة إذا زادت مدة الإيجار على ثلاث سنوات <sup>(١)</sup> . أما المباني فيؤجرها وحده لمدة لا تزيد على سنة ، وبإذنه خاص من الولى أو من الوصى لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ، وبإذن خاص من الولى أو من المحكمة لمدة تزيد على ثلاث سنوات . وغير الأراضي الزراعية والمباني يستطيع أن يؤجره وحده لأية مدة ، ولو زادت على ثلاث سنوات ، لأنه مالك وليس مجرد مدير للملك الغير ولم يقيد به نص من حيث المدة إلا في الأراضي الزراعية والمباني <sup>(٢)</sup> .

(١) منصور مصطفى منصور ققرة ١٥٨ ص ٣٨٣ - عبد المنعم البدر اوى ص ٢٠ - عبد المنعم فرج الصدة ققرة ٣٧ ص ٥١ - ص ٥٢ - عبد الحى حجازى ققرة ٥٩ ص ١٠٢ - محمد لبيب شنب ققرة ٧٣ ص ٩٦ - عل البارودى ص ٣٧ - انظر عكس ذلك وأن القاصر يؤجر الأراضي الزراعية دون إذن لمدة ثلاث سنوات شمس الدين الوكيل في النظرية العامة في الحق ققرة ٦٠ .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقى ققرة ٢٨ ص ٤٤ هامش ٣ - سليمان مرقس ققرة ٩٦ هامش ١ - محمد عل إمام ققرة ٣٣ ص ٧٠ .

ونرى من ذلك أن القاصر يملك إيجار أعيانه بشروط ثلاثة : (١) أن يكون قد بلغ ثمان عشرة سنة . (٢) أنه يكون قد أذن في تسلم أمواله وفي إدارتها . (٣) ألا تزيد مدة -

ويعتبر القاصر المأذون كامل الأهلية فيما أذن له فيه وفي التقاضى فيه ( م ٦٤ من قانون الولاية على المال )<sup>(١)</sup> .

**٨١ - القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في التجارة :** وإذا أذن للقاصر في تسلم أمواله وإدارتها ، فإن ذلك لا يستتبع أن يكون للقاصر أهلية الاتجار ، فالإتجار يقتضى من التجارب والخبرة ما لا تقتضيه الإدارة . لذلك لا يكون للقاصر المأذون له في الإدارة حق الاتجار إلا إذا حصل على إذن خاص في ذلك من المحكمة ، سواء كان مشمولاً بالوصاية أو بالولاية . وقد نصت المادة ٥٧ من قانون الولاية على المال على أنه « لا يجوز للقاصر ، سواء أكان مشمولاً بالولاية أم بالوصاية ، أن يتجر إلا إذا بلغ الثامنة عشرة من عمره وأذنت المحكمة في ذلك إذنًا مطلقاً أو مقيداً » . فالإذن في الاتجار يصدر دائماً من المحكمة ، ولو كان

---

= الإيجار عن الحد المقرر قانوناً . فإذا انعدم شرط من الشرطين الأولين كان الإيجار قابلاً للإبطال لمصلحة القاصر ، فلا يملك المستأجر طلب الإبطال . والذي يستطيع ذلك هو الولي أو الوصي مادام الموجر قاصراً ، فإذا بلغ هذا الأخير سن الرشد استطاع طلب الإبطال بنفسه . أما إذا انعدم الشرط الثالث ، بأن أجر القاصر لمدة تزيد على الحد المقرر قانوناً ، فإن المدة تنقص إلى هذا الحد . ولا يستطيع المستأجر طلب إنقاص المدة ، والذي يستطيع ذلك هو الولي أو الوصي مادام الموجر قاصراً ، فإذا بلغ هذا سن الرشد استطاع طلب ذلك بنفسه ، كأن يوجب وهو في سن العشرين منزلاً لمدة ثلاث سنوات دون إذن خاص من الولي أو من الوصي ، فإذا بلغ سن الرشد استطاع أن يطلب إنقاص المدة إلى سنة ( الإيجار المؤلف فقرة ٤٨ - محمد علي إمام فقرة ٣٣ ص ٧٠ ) .

( ١ ) ومعنى ذلك أن القاصر عندما يؤذن له في تسلم أمواله لإدارتها يكون له وحده حق إيجارها ، فلا يجوز لا الوصي ولا الولي إيجارها بما لها من وصاية أو ولاية . وقد كان هذا الحكم محلًا للنقشة في عهد قانون المجالس الحسينية حيث كان القاصر يتسلم أمواله لإدارتها بحكم القانون ، فكان القضاء يذهب إلى أنه قبل تسلم الأموال يكون للولي أو الوصي حق الإيجار ، أما بعد تسلم القاصر للأموال فإنه يكون له وحده حق الإيجار ( أسبوط الجزئية ١٤ مايو سنة ١٩٢٧ الهامة ٧ ص ٦١٩ - وانظر في هذه المسألة الإيجار المؤلف فقرة ٤٨ ص ٦٨ - ص ٧٠ ) . أما في عهد قانون المحاكم الحسينية وقانون الولاية على المال ، فإن القاصر لا يتسلم أمواله لإدارتها إلا بإذن ، فإذا صدر هذا الإذن أصبح له وحده حق الإيجار ، واعتبر كامل الأهلية بالنسبة إلى هذا الحق . فلا يملك الوصي أو الولي حق الإيجار إلى جانبه ، بل لها فقط الإذن للقاصر في الإيجار لمدة تزيد على سنة على ما تقدم بيانه ، وعلى تفصيل سابق ( انظر ما يلي فقرة ٨٥ في الملاحق ) .



للقاصر ولي لا وصى (١) . وقد يكون إذن مطلقاً فيتجر في أى شئ يختاره وفي جميع أمواله ، وقد يكون إذناً متبداً بنوع خاص من التجارة أو بمقدار معين من المال أو بغير ذلك من التباد . والغالب أن من يؤذن له في الاتجار يكون قد أذن له في الإدارة ولكن الاتجار غير الإدارة كما قلنا ، ولكل منهما إذنه الخاص . فقد يؤذن للقاصر في الإدارة وحدها ، وقد يؤذن له في الإدارة ويؤذن له كذلك في الاتجار ، وقد يؤذن له في الاتجار دون أن يؤذن له في الإدارة وهذا نادر لأن من يؤتمن على الاتجار أولى أن يؤتمن على الإدارة (٢) .

ومتى أذن للقاصر في الاتجار ، كان له أن يباشر جميع الأعمال التجارية التي تدخل في الإذن ، وتشمل عادة التصرف في المال الذي يتجر فيه وإدارته . فيكون له إذن أن يؤجر هذا المال لأية مدة ولوزادت على ثلاث سنوات ، لأنه مالك لا مجرد مدير للملك الغير ، فلا يتقيد بمدة الثلاث السنوات ولا بأية مدة أخرى إلا إذا ورد قيد في ذلك عند الإذن له في التجارة .

**٨٢ — ذو الفقير والسفيه :** تنص المادة ١١٥ مدني على أنه ١ — إذا صدر تصرف من ذى الغفلة أو من السفيه بعد تسجيل قرار الحجر ، سرى على هذا التصرف ما يسرى على تصرفات الصبي المميز من أحكام . ٢ — أما التصرف الصادر قبل تسجيل قرار الحجر فلا يكون باطلاً أو قابلاً للإبطال إلا إذا كان نتيجة استغلال أو تواطؤ (٣) . وتنص المادة ٢/١١٦ مدني على ما يأتي :

« وتكون أعمال الإدارة الصادرة من المحجور عليه لسفه ، المأذون له يتسلم أمواله ، صحيحة في الحدود التي رسمها القانون » . وتقضى المادة ٦٧ من قانون

( ١ ) بخلاف الإذن في الإدارة ، فقد رأينا أنه إذا كان للقاصر ولي فإن الإذن يصدر في هذه الحالة من الولي لا من المحكمة .

( ٢ ) سليمان مرقس فقرة ٩٧ .

( ٣ ) وتنص المادة ٤٦ مدني على أن « كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد ، وكل من بلغ سن الرشد وكان سفياً أو ذا غفلة ، يكون ناقص الأهلية وفقاً لما يقرره القانون » . وتنص المادة ١١٣ مدني على ما يأتي : « المحنون والمعتوه وذو الغفلة والسفيه تحجر عليهم المحكمة ، وترفع الحجر عنهم ، وفقاً لقواعد والإجراءات المقررة في القانون » .

الولاية على المال بأن يسرى حكم القاصر المأذون على المحجور عليه لسه أو غفلة إذا أذنت المحكمة في تسلم أمواله كلها أو بعضها لإدارتها .

ويؤخذ من مجموع هذه النصوص أن ذا الغفلة والسفيه إذا حجر عليهما ، وصدر منهما إيجار بعد تسجيل قرار الحجر ، كان الإيجار قابلاً للإبطال لمصلحتهما . هذا ما لم يؤذن لذى الغفلة<sup>(١)</sup> أو السفيه في تسلم أمواله وإدارتها ، فترى عليه أحكام القاصر الذى بلغ ثمانى عشرة سنة وأذن له في تسلم أمواله . ومن ثم يكون الإيجار الصادر منه صحيحاً ، لأية مدة في غير المباني والأراضي الزراعية ، ولمدة لا تزيد على سنة إلا بإذن في المباني والأراضي الزراعية على التفصيل الذى قلناه في القاصر المأذون له في تسلم أمواله<sup>(٢)</sup> . ولم يعرض القانون لأهلية ذى الغفلة والسفيه فيما يتعلق بكسب عملهما ، ولا فيما يتعلق بالإذن لها في التجارة ، فلا تسرى أحكام القاصر عليهما في هذا الشأن .

أما الإيجار الصادر من ذى الغفلة أو السفيه قبل تسجيل قرار الحجر ، فهو في الأصل صحيح ، لأن انتقاص الأهلية لا يثبت إلا بالحجر ، ولا بد من تسجيل قرار الحجر حتى يكون سارياً في حق المستأجر ، فالإيجار الصادر قبل التسجيل يكون صحيحاً كما سبق القول . لكن يقع أن ذا الغفلة أو السفيه يتوقع الحجر عليه ، فيعمد إلى تبديد أمواله بالتصرف فيها إلى من يتواطأ معه على ذلك ، أو ينتهز الغير هذه الفرصة فيستصدر منه تصرفات يبتز بها أمواله مستغلاً إياه . ففي هاتين الحالتين - حالة التواطؤ وحالة الاستغلال - يكون تصرف ذى الغفلة أو السفيه باطلاً إذا كان من أعمال التبرع ، أو قابلاً للإبطال إذا كان من أعمال

(١) ويلاحظ أن المادة ٢/١١٦ منق مذكورة على السفيه ، أما قانون المحاكم الحسبية (٤٣ م) ومن بعده قانون الولاية على المال (٦٧ م) فيقتولان السفيه وذا الغفلة . وقد سبق مشروع التفتين المنق مشروع قانون المحاكم الحسبية إلى مجلس الشيوخ ، فلم يتمكن هذا المجلس من التفتيق ما بين القانونين في هذه المسألة ، فوجب إعمال نصوص كل منهما (الوسيط ١ فقرة ١٥٨ ص ٢٨٢ هامش ١) .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأن المحجور عليه إذا أذن له في إدارة أمواله لمدة معينة على سبيل التجربة ، فليس له الإيجار لمدة تجاوز المدة المعينة ، وإلا كان الإيجار باطلاً إذا جاوز فيه المدة (استئناف مخطط ١٠ مايو سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٤٥٧) .

التصرف أو أعمال الإدارة<sup>(١)</sup> . ويخلص من ذلك أنه إذا صدر إيجار من ذى الغفلة أو السفية قبل تسجيل قرار الحجر ، وكان الإيجار نتيجة تواطؤ أو استغلال ، كان العقد قابلاً للإبطال لمصلحة ذى الغفلة أو السفية .

٨٣ — الغائب والمحكوم عليه وذو العاهتين : وإذا كان الشخص غائباً ، أقامت المحكمة له وكيلًا . والمحكوم عليه بعقوبة جنائية يكون له قيم يتولى إدارة أمواله . وقد يكون الشخص بالغاً رشيداً ، ولكنه مصاب بانقراض من عاهات ثلاث : الصمم والبكم والعمى ، فتعين له المحكمة مساعداً قضائياً<sup>(٢)</sup> .

وهذه الحالات الثلاث — الغائب والمحكوم عليه وذو العاهتين — تلحق عادة بالأهلية . ولكنها لا تتصل بها إلا من حيث مظاهر الحجر وإقامة وكيل أو قيم أو مساعد قضائي . وإلا فالغائب شخص كامل الأهلية إذ المفروض أنه كامل التمييز على تقدير حياته ، ولكن الضرورة قضت بإقامة وكيل عنه يدير شؤونه حتى لا تتعطل مصالحه ومصالح الناس . والمحكوم عليه بعقوبة جنائية كامل الأهلية كذلك لأنه كامل التمييز ، وإنما وقع الحجر عليه لاستكمال العقوبة من جهة وللضرورة من جهة أخرى . والمصاب بعاهتين كالأهلية أيضاً لأنه كامل التمييز ، ولكن عجزه الطبيعي عن التعبير عن إرادته اقتضى أن يكون له مساعد قضائي .

والغائب والمحكوم عليه لا تصدر منهما في العادة عقود الإيجار ، وإنما تصدر

(١) الوسيط ١ فقرة ١٥٨ ص ٢٨٢ — ص ٢٨٣ .

(٢) وقد نصت المادة ١١٧ مدني على أنه ١٥ — إذا كان الشخص أصم أبكم ، أو أعمى أصم ، أو أعمى أبكم ، وتعد عليه بسبب ذلك التعبير عن إرادته ، جاز للمحكمة أن تعين له مساعداً قضائياً يماونه في التصرفات التي تقتضي مصلحته فيها ذلك . ٢ — ويكون قابلاً للإبطال كل تصرف من التصرفات التي تقررت المساعدة القضائية فيها ، متى صدر من الشخص الذي تقررت مساعدته قضائياً بغير معاونة المساعد ، إذا صدر التصرف بعد تسجيل قرار المساعدة . والمساعدة القضائية تقرّر لا لنقص في الأهلية ، بل لمعجز الشخص الطبيعي عن التعبير عن إرادته نظراً لعاهتين التين أصيب بهما . وتقرر المساعدة القضائية لتصرف بالذات أو مجموع من التصرفات الممثلة ، ويظهر في ذلك إلى ظروف من تقررت مساعدته ، وإلى حصر ما تقررت المساعدة القضائية فيه . والمساعد القضائي يمين ويهزل وفقاً للأحكام التي تتبع في تعيين القيم وعزله ، وتسمى عليه الأحكام الخاصة بالقوامة ( الوسيط ١ فقرة ١٦٠ ) .

هذه العقود من الوكيل أو القيم . أما ذوالعاهتين فإذا تقرررت المساعدة القضائية لعقود إيجاره وصدر الإيجار بغير معاونة المساعد ، كان العقد قابلاً للإبطال لمصلحة من تقرررت له المساعدة القضائية إذا صدر بعد تسجيل الحكم بتقرير المساعدة<sup>(١)</sup> .

### (ب) الولاية في الإيجار

٨٤ -- من له انبوية : لا تقوم الولاية على الشخص إلا إذا كان قاصراً أو محجوراً عليه لجنون أو عته أو غفلة أو سفه ، ويستوى في ذلك المميز وغير المميز .

فإذا كان الشخص قاصراً - مميزاً كان أو غير مميز - قامت عليه الولاية ، ويكون الولي عليه هو الولي أو الوصي . وولي القاصر هو الأب ، فإن لم يوجد فوصي الأب المختار ، فإن لم يوجد فالجد الصحيح . فإن لم يوجد للقاصر واحد من هؤلاء ، قام بالولاية عليه وصي تختاره المحكمة . وولاية الولي أوسع من ولاية الوصي كما سرى .

وإذا كان الشخص محجوراً عليه لجنون أو عته أو غفلة أو سفه ، قام بالولاية عليه قيم . والقيم يعدل الوصي في مدى ولايته<sup>(٢)</sup> .

ومن ثم تكون الولاية في عقد الإيجار لفريقين يتفاوتان في مدى الولاية : (١) الولي . (٢) للوصي والقيم .

٨٥ -- الولي : للولي إيجار أموال القاصر لأية مدة ، ولو زادت على ثلاث سنوات . ولا يقال إن الولي يدير ملك الغير فلا يملك التأجير لأكثر من ثلاث سنوات ، ذلك لأن المادة ٥٥٩ تنص على أنه لا يجوز لمن لا يملك إلا حق

(١) انظر في ذلك الوسيط ١ فقرة ١٥٩ - فقرة ١٦٠ .

(٢) وكذلك الوكيل عن النائب يعدل الوصي والقيم . والقيم على المحكوم عليه بمقتوبة جنائية كالقيم على المحجوز عليه ، يتولى إدارة أموال المحكوم عليه ، ويكون له إدارة هذه الأموال لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ، شأنه في ذلك شأن القيم وشأن كل مدير ملك الغير . والمساعد القضائي ، كما قلنا ، يماون ذوالعاهتين في التصرف الذي تقرررت المساعدة القضائية فيه ، ويمنع ويحزل وفقاً للأحكام التي تتبع في تعيين القيم وعزله ، وتسرى عليه الأحكام الخاصة بالقوامة ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك .

الإدارة أن يحقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات . والولى لا يدخل فيمن لا يملك إلا حق الإدارة ، لأنه يملك حق التصرف ، ولذلك لا يتناولوه نص المادة ٥٥٩ مدني<sup>(١)</sup> . فتكون سلطته في الإيجار كسلطة المالك ، يؤثر لأية مدة ولو زادت على ثلاث سنوات<sup>(٢)</sup> كما تقدم القول . ولا تنقيد هذه السلطة إلا بقيد

(١) حل أن المادة ٥٥٩ مدني تقتناول الولي إذا كان هو الجدة ، لأن الجدة لا يملك حق التصرف بنهر إذن المحكمة (م ١٥٠ قانون الولاية على المال) ، فهو إذن لا يملك إلا حق الإدارة كالوصي والقيم ، ومن ثم لا يجوز أن يؤثر مال القاصر لمدة أكثر من ثلاث سنوات (انظر في هذا المعنى محمد ليب شنب فقرة ٧٤ ص ٩٨ - جلال العلوي ص ٨٥ - وانظر عكس ذلك عبد الحى حجازي فقرة ٧٨ ص ١٥٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٠ ص ٣٨٦ هامش ١ ويصح رأيه بأن الجدة يملك أن يتفق على نفسه من مال الصغير إذا كانت نفقته واجبة عليه ، ويلاحظ الأستاذ محمد ليب شنب بحق أن هذا ليس إلا تنقيحاً لالتزام قانوني ولا يعتبر من أعمال التصرف : محمد ليب شنب فقرة ٧٤ ص ٩٨ هامش ٢) .

(٢) وقد كان التفتين المدني القديم (م ٤٤٧/٣٦٤) ينص على أن الإيجار المقود من وصي أو ولي شرعي لا يجوز أن يكون إلا لمدة ثلاث سنين ، ما لم تأذن المحكمة التي من خصائصها الحكم في مسائل الأوصياء بأزيد منها . وقد نصت المادة ٢١ من قانون المجالس الحسبية على أنه : يجب حل الأوصياء والقائمة ووكلاء القائمين أن يحصلوا على إذن من المجلس الحسبي لمباشرة أحد التصرفات الآتية . . . (تاسماً) التأجير لمدة أكثر من ثلاث سنوات . . . ويلاحظ أن نص قانون المجالس الحسبية لم يدرج الولي فيمن ذكر ، ويفهم من هذا أن الولي لا يدخل في حكم هذه المادة ، وتبقى له السلطة التي غولها إياه قانون الأحوال الشخصية من حيث التصرف والإدارة فيما يتعلق بأموال من هو تحت ولايته ، والشرعية الإسلامية تجيز له إيجار أموال القاصر من غير تحديد للمدة ، وعلى ذلك يكون للولي حق الإيجار لمدة تزيد على ثلاث سنوات دون إذن من المجلس الحسبي . ولا يمتنع على هذا بأن المادة ٤٤٧/٣٦٤ تنقيد حق الولي في الإيجار لمدة تزيد على ثلاث سنين ياذن المحكمة التي من خصائصها الحكم في مسائل الأوصياء ، فإن قانون هذه المحكمة ، وهو قانون المجالس الحسبية ، يعطى إذنًا عاماً لجميع الأولياء في الإيجار لمدة تزيد على ثلاث سنين ، وذلك مفهوم من عدم تنقيدهم بإذن خاص لذلك . ومن جهة أخرى فإن قانون المجالس الحسبية متأخر عن التفتين المدني القديم ، فإذا تعرض القانونان لمسألة واحدة وانطفا في الحكم ينتج المتأخر منها المتقدم (انظر الإيجار للمؤلف فقرة ٦٠ - سليمان مرقس فقرة ١٠٣) .

أما التفتين المدني الجديد (م ٥٥٩) فقد رأينا أنه لا يقيد مدة الثلاث سنوات إلا من لا يملك إلا حق الإدارة ، فأخرج بذلك الولي كما سبق للقول . ثم جاء قانون الولاية على المال يؤكد هذا الحكم ، إذ لم يقيد الولي في الإيجار إلا بقيد واحد ، هو ألا يمتد إيجار المقار إلى أكثر من ستة هـد بلوغ القاصر من الرشد كما سئرى ، ومفهوم المخالفة يقتضى أن الولي يملك الإيجار - في حدود هذا تنقيد - لأية مدة ولو زادت على ثلاث سنوات .

واحد ورد في المادة ١٠ من قانون الولاية على المال ، فالولي لا يستطيع إيجار عقار القاصر لمدة تمتد إلى ما بعد بلوغ القاصر من الرشد أكثر من سنة . فلو كان القاصر سنة سبع عشرة سنة ، وأجر وليه عقاراً له لمدة خمس سنوات ، نفذ الإيجار لكل مدته ، لأن هذه المدة لا تمتد أكثر من سنة بعد بلوغ القاصر إحدى وعشرين سنة . ولو أجرة الولي العقار لمدة ست سنوات ، نفذ الإيجار لمدة خمس سنوات ، وسقط في السنة السادسة لأن القاصر يكون قد مضت عليه سنة منذ بلوغه من الرشد (١) .

وقد تقدم أن القاصر إذا بلغ الثماني عشرة سنة قد يؤذن له في تسليم أمواله وإدارتها ، فيجوز له إيجار أمواله لمدة سنة واحدة في المباني والأراضي الزراعية ولأية مدة في غير ذلك على التفصيل الذي قدمناه . ولا يكون للولي في هذه الحالة حق إيجار أموال القاصر ولو لسنة واحدة ، وقد رأينا أن المادة ٦٤ من قانون الولاية على المال تقضي بأن يعتبر القاصر المأذون كامل الأهلية فيما أذن له فيه . ولا يكون للولي في هذه الحالة إلا أن يأذن للقاصر في إيجار المباني والأراضي الزراعية لمدة تزيد على سنة ولو تجاوزت ثلاث سنوات (٢) ، وقد تقدم بيان ذلك .

---

(١) ويجوز للولي أن يؤجر مال القاصر لنفسه بغير إذن المحكمة ( مفهوم المادة ٦ من قانون الولاية على المال ) . فإذا كان الولي هو الأب تماقت مع نفسه ( م ١٤ من قانون الولاية على المال ) ، أما إذا لم يطلب تعيين وصي خاص يتماقت معه بالنيابة عن القاصر ( م ٣١ فقرة ١ من قانون الولاية على المال ) .

(٢) سليمان مرقس فقرة ١٠٣ ص ١٦٤ - ص ١٦٥ - عبد الفتاح عبد الباقي هامش فقرة ٢٨ و ٣٠ .

وقد كان هذا الحكم محل نقاش في عهد قانون المجالس الحسينية حيث كان القاصر يتسلم أمواله لإدارتها بحكم القانون ، فكان القضاء يذهب إلى أنه قبل تسليم هذه الأموال يكون الولي والوصي حق الإيجار ، أما بعد تسليم القاصر لأمواله فإن حق الإيجار يكون له وحده ( أسبوط الجزئية ١٤ مايو سنة ١٩٢٧ الهامة ٧ ص ٦١٩ - الإيجار المؤلف فقرة ٤٨ ص ٦٨ - ص ٧٠ وانظر آنفاً فقرة ٨٠ في الهامش ) .

أما قانون المحاكم الحسينية فقد نص في المادة ٢/٣ على أنه « لا يجوز له ( القاصر المأذون ) بغير إذن من المحكمة أن يزاول أعمال التجارة أو أن يؤجر المباني أو الأراضي الزراعية لمدة تزيد على سنة » ، فبطل القانون الإذن للمحكمة دون الولي فيما يزيد على سنة .

ولما كان الإذن للقاصر في تسليم أمواله وإدارتها يترتب عليه غل يد الولي عن الإيجار على ما قلنا ، لذلك يجب تسجيل القرار الصادر بالإذن حتى يمكن الاحتجاج به على الغير الذي يتعاقد مع الولي ، ويكون التسجيل في السجل المعد لذلك في دائرة المحكمة الابتدائية ( م ١٠٢٦ - ١٠٢٩ مرافعات ) . فإذا أجرة الولي مال القاصر بعد صدور الإذن للقاصر في تسليم أمواله وإدارتها وقبل تسجيل الإذن ، كان إيجار الولي صحيحاً نافذاً في حق القاصر<sup>(١)</sup> . وإذا أجرة القاصر بعد ذلك نفس المال ونفس المدة إلى شخص آخر ، كان إيجاره أيضاً صحيحاً نافذاً في حقه ، ووجبت المفاضلة بين المستأجر منه والمستأجر من الولي وفقاً لأحكام المادة ٥٧٣ مدني<sup>(٢)</sup> وسيأتي بيانها .

**٨٦ - الوصي والقيم : كل من الوصي والقيم لا يملك إلا حق إدارة أموال المحجور عليه<sup>(٣)</sup> .** وتنقض المادة ٥٥٩ مدني ، كما رأينا ، بأنه لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة . وتنص المادة ٣٩ من قانون الولاية على المال على أنه « لا يجوز

= ولكن قانون الولاية على المال قضى في المادة ٥٦ منه بأن القاصر المأذون لا يجوز له أن يجر الأراضي الزراعية والمباني لمدة تزيد على ستة إلا بإذن خاص من المحكمة أو من الوصي فيما يملكه من ذلك » ، فجعل الإذن للمحكمة فيما يزيد على ثلاث سنوات ، والوصي فيما يزيد على ستة ولا يجاوز ثلاث سنوات . وتقول المذكرة الإيضاحية لقانون الولاية على المال في هذا الصدد : « ويرامى أن النص الخاص بالحصول على إذن خاص فيما تقدم ذكره من أعمال الإدارة قاصر على من يكون خاضعاً للوصاية . أما من يكون مشمولاً بالولاية ، فيتمتع عليه الحصول على إذن ولديه بالنسبة إلى هذه الأعمال » . ويؤخذ من ذلك أن الولي له أن يأذن للقاصر في الإيجار إذا زادت مدته على ستة ولو جاوزت ثلاث سنوات ( سليمان مرقس فقرة ١٠٣ ص ١٦٥ هامش ١ ) .

( ١ ) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٠ - سليمان مرقس فقرة ١٠٣ ص ١٦١ .

( ٢ ) سليمان مرقس فقرة ١٠٣ ص ١٦٦ هامش ١ وقرة ١٢٤ .

( ٣ ) وكذلك الجدة إذا كان ولياً فهو لا يملك إلا حق الإدارة كما سبق القول ( انظر آتياً

فقرة ٨٤ في الهامش ) . ولكن الجدة يملك إيجار عقارات القاصر ومنقولاته لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ، دون تمييز بين الأراضي الزراعية والمباني . وسرى أن هناك قيداً على إيجار الوصي والقيم لقباني يقضى ألا يزيد الإيجار على ستة ، وهذا القيد لم يرد بالنسبة إلى الجدة فلا يسرى إذن عليه .

لوصى مباشرة التصرفات الآتية إلا بإذن من المحكمة . . . (سابعاً) لإيجار عقار القاصر لمدة أكثر من ثلاث سنوات في الأراضي الزراعية ولمدة أكثر من سنة في المباني . (ثامناً) لإيجار عقار القاصر لمدة تمتد إلى ما بعد بلوغه سن الرشد لأكثر من سنة ٤ . وتقضى المادة ٧٨ من قانون الولاية على المال بأن يسرى على القيم ما يسرى على الوصى من الأحكام .

ويخلص من هذه النصوص أن الوصى أو القيم، بحسب أحكام التقنين المدني، يملك بغير إذن المحكمة لإيجار أموال القاصر، عقارات ومنقولات، لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات<sup>(١)</sup> . وبحسب أحكام قانون الولاية على المال<sup>(٢)</sup>، لا يملك أى منهما بغير إذن المحكمة لإيجار المباني لمدة أكثر من سنة وإيجار الأراضي الزراعية لمدة أكثر من ثلاث سنوات، بشرط ألا تمتد مدة الإيجار في الحالتين أكثر من سنة بعد بلوغ القاصر سن الرشد أو بعد فك الحجر عن المحجور عليه<sup>(٣)</sup> . وبالجمع بين أحكام التقنين المدني وأحكام قانون الولاية على المال تستخلص الأحكام الآتية :

- ١ - لا يجوز للوصى أو القيم، بغير إذن المحكمة، لإيجار منقولات القاصر أو المحجور عليه لمدة تزيد على ثلاث سنوات.
- ٢ - لا يجوز للوصى أو القيم، بغير إذن المحكمة، لإيجار الأراضي الزراعية المملوكة للقاصر أو للمحجور عليه لمدة تزيد على ثلاث سنوات، أو لمدة تمتد أكثر من سنة بعد بلوغ القاصر سن الرشد أو فك الحجر عن المحجور عليه .
- ٣ - لا يجوز للوصى أو القيم، بغير إذن المحكمة، لإيجار المباني المملوكة للقاصر أو للمحجور عليه لمدة تزيد على سنة<sup>(٤)</sup> .

(١) وقد كان هذا هو الحكم أيضاً في قانون المجالس الحسبية (٢١ م) .

(٢) ومضى أيضاً أحكام قانون المحاكم الحسبية (٢٠ م) .

(٣) وتنص المادة ٢/٥٤١ من تقنين الموجبات والمقود البناني حل ما يأتي : « حل أن إيجار الوصى أو الول للشرعى لأموال غير منقولة أو لحقوق مخصصة بها لا يجوز أن يمتد لمدة تتجاوز سنة واحدة إلا بمجلة وجود الوصاية وبترخيص من المحكمة ذات الصلاحية » .

(٤) فإن أجرة الوصى أو القيم بغير إذن المحكمة لمدة تزيد حل الحد المقرر قانوناً ، فإن إيجاره لا يكون باطلا ، بل تنقص المدة إلى ثلاث سنوات . واللى يملك طلب إنقاص المدة ليس =



وكما أنه لا يجوز للوصي أو القيم أن يوجر لأكثر من المدة القانونية ، كذلك لا يجوز له أن يجدد الإيجار مقدماً لمدة أخرى بحيث يكون المجموع أكثر من المدة القانونية . ولكن هذا لا يمنعه من أن يجدد الإيجار ، ولو زاد المجموع على المدة القانونية ، بشرط أن يكون ذلك عند انتهاء الإيجار الأول أو قبل انتهائه بمدة وجيزة تبعاً لما يقتضيه حسن الإدارة . إذ الواجب على الأوصياء والقوام أن ينحروا حسن الإدارة في الإيجار الذي يصدر منهم ، ويعتبر من سوء الإدارة أن يوجروا بأجرة بخسة<sup>(١)</sup> أو لمدة طويلة لا تسوغها الظروف ولو كانت لا تزيد

= هو المستأجر لأن حق الإنقاص لم يقرر لمصلحته ، بل الوصي أو القيم ولو كان هو الذي صدر منه الإيجار وذلك نيابة عن المجهور ، وكذلك المجهور بعد بلوغه سن الرشد أو بعد فك الحجر ( ديمولوب ٧ فقرة ٦٤٠ - ديمانت ٢ فقرة ٢٢١ مكررة ١ - سليمان مرقس فقرة ١٠٨ ص ١٨١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٠ ص ٥٠ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٤٦ - انظر عكس ذلك وأن القاصر بعد بلوغ سن الرشد والمجهور عليه بعد فك الحجرهما وحدهما دون الوصي والقيم اللذان يملكان طلب إنقاص المدة : بودري وقال ١ فقرة ١٦٧ - هيك ٣ فقرة ٣٨١ - أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٤ ص ١٩١ هامش ١ - بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٤٣٩ - الإيجار المؤلف فقرة ٦١ ) .

ودعوى إنقاص المدة تنتقل مع العين المؤجرة إلى مشتري هذه العين ، لأن المشتري خلف المجهور في حقوقه وفي التزاماته بالنسبة إلى العين ، ويدخل في هذه الحقوق حق إنقاص المدة ( استئناف وطني ٢ ديسمبر سنة ١٩٠٦ المجموعة الرخمية ٨ ص ١١١ - سليمان مرقس فقرة ١٠٨ ص ١٨١ - ص ١٨٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٠ ص ٥٠ هامش ٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٤٦ - جيوار ١ فقرة ٣٦٦ - بودري وشوفو في الأموال فقرة ٥٢٩ - أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٤ ص ١٩١ هامش ١ - وينغبون إلى أن المشتري يجب عليه التبرص حتى يبلغ القاصر سن الرشد أو حتى يفك الحجر عن المجهور عليه وعند ذلك يرفع دعوى إنقاص المدة . وإلى هذا الرأي الأخير يذهب أيضاً بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٤٣٩ - وانظر عكس ذلك وأن دعوى إنقاص المدة لا تنتقل إلى مشتري العين بودري وقال ١ فقرة ١٦٧ مكررة ) .

وإذا أقضت المدة الزائدة على الحد القانوني إلى ثلاث سنوات ، لم يجوز للمستأجر أن يرجع بتعويض على الوصي أو القيم ، إذ المفروض أنه يعرف أن الوصي أو القيم لا يجوز له الإيجار لمدة أطول من ثلاث سنوات ( بودري وقال ١ فقرة ١٨٢ ) . ويتوقف على ذلك أنه إذا كان القاصر وارثاً للوصي ومات هذا الأخير وطلب القاصر إنقاص المدة ، فلا يصح الاحتجاج عليه بأنه ورث من الوصي التزام الضمان إذ لا ضمان على الوصي كما تقدم ( بودري وقال ١ فقرة ١٧١ ) . لكن إذا اشترط في عقد الإيجار ضمان الوصي ، أو إذا تقدم الوصي في القيد كمالك لا كوصي ، ففي هاتين الحالتين يكون الوصي ضماناً ، ويرث هذا الضمان وارثة القاصر فلا يملك طلب إنقاص المدة ( بودري وقال ١ فقرة ١٨٢ - بودري وشوفو في الأموال فقرة ٥٣١ ) .

( ١ ) وتبطل التهمة الإسلامية حقوق الوصي التي تنطوي على غبن فاحش ، ولكن القائلون =

على ثلاث سنوات، وفي هذه الحالة الأخيرة لا يجوز إنقاص المدة ولكن الوصى أو القيم يبقى مسئولاً عن سوء إدارته<sup>(١)</sup>.

وإذا أذن للقاصر الذى بلغ الثمانى عشرة أو للمحجور عليه فى تسلم أمواله وإدارتها ، فإن الوصى أو القيم لا يملك الإيجار ، وإنما يملك الإذن للقاصر أو للمحجور عليه فى إيجار الأراضى الزراعية والمنقولات لمدة تزيد على سنة ولا تتجاوز ثلاث سنوات . أما فى المباني فلا يملك الإذن بل المحكمة هى التى تأذن ، لأن الوصى أو القيم لا يملك الإيجار هنا لمدة تزيد على سنة فهو فى ذلك كالصغير والمحجور عليه .

---

= اكتفى بسط الرقابة على تصرفات الوصى من جانب المحكمة ، فإذا أجر الوصى أو القيم بين فاشح كان إيجاره صحيحاً ، ولكنه يكون مسئولاً أمام المحكمة وقد تمزله لسوء إدارته (سليمان مرقس فقرة ١٠٤ ص ١٦٩ وهامش رقم ١) . انظر عكس ذلك المادة ١٠٥ من التفتين المدف العراق وهى تجيز الإيجار الصادر من الوصى ولو كان بنين يسير ، فلا يجوز الإيجار إذن بنين فاشح .

(١) بل يجوز الحكم بطلان الإيجار إذا كان بأجرة بخسة أو لمدة طويلة ولو كانت لا تزيد على ثلاث سنوات ، إذا ثبت أن هناك تواطؤاً بين الوصى أو القيم وبين المستأجر ، لأن هذا غش والنش يبطل العقود . والذى يملك البطلان هو القاصر عند البلوغ أو المحجور عليه عند ذلك الحبر عنه ، وكذلك الوصى أو القيم الجديد إذا عزل من ثبت النش عليه . وإذا كان الإيجار الباطل قد انتهى قبل رفع دعوى البطلان ، كان الوصى أو القيم مسئولاً عن تعويض القاصر أو المحجور عليه عما أصابه من الضرر بسبب النش (الإيجار للمؤلف فقرة ٦١ ص ٨٣ وهامش رقم ٢) .

هذا ولا يجوز الوصى أو القيم أن يؤجر مال القاصر لنفسه أو لزوجه أو لأحد أقاربهما إلى الدرجة الرابعة أو لمن يكون الوصى أو القيم نائباً عنه ، أياً كان المال المؤجر وأياً كانت مدة الإيجار ، ما لم يحصل على إذن المحكمة (م ٣٩ بند ١٥ من قانون الولاية على المال) ، وبشرط أن يطلب تعيين وصى خاص يتماقد معه فى ذلك (م ٣١ فقرة ب من قانون الولاية على المال) . فإذا لم يفعل كان الإيجار غير نافذ فى حق القاصر فلا يلزمه ، ويكون صحيحاً فيما بين الوصى أو القيم وبين المستأجر فيلزمه . وتبين المحكمة وصياً أو قياً لسترد العين المؤجرة ، بل يجوز لنفس الوصى أو القيم المؤجر أن يطلب استرداد العين المؤجرة من تحت يد المستأجر أو يردّها إذا كان هو نفسه المستأجر . وإذا بلغ القاصر من الرشد أو فك الحبر عن المحجور عليه ، جازله أن يسترد العين المؤجرة من يد المستأجر (قانون نقض مدنى ١٦ يوفيه سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر رقم ٥٩ ص ١٣٢ - استئناف وطنى ؟ ديسمبر سنة ١٩٠٦ المجموعة الرسمية ٨ رقم ٥٤ ص ١١١ : ويحمل الحكمان الإيجار قابلاً للإبطال . انظر فى انتقاد ذلك سليمان مرقس فقرة ١٠٨) .

## § ٢ - الأهلية والولاية بالنسبة إلى المستأجر

### (أ) أهلية المستأجر

٨٧ - المستأجر قد يكون من أعمال الإدارة وقد يكون من أعمال

التصرف : قد يكون الاستئجار عملاً من أعمال الإدارة . فمن يستأجر داراً ليسكنها إنما يدفع الأجرة عادة من دخله لا من رأس ماله ، وهو في استئجاره للدار يدير شأنها من أهم شؤونه وهو السكنى . وإذا كان إيجار الدار كما رأينا عملاً من أعمال الإدارة ، فأولى أن يكون استئجارها كذلك . ومن يستأجر مكاناً ليشرفه مهنته من محاماة أو طب أو هندسة أو غير ذلك من الأعمال ، أو يباشر فيه تجارته أو صناعته ، إنما يقوم بعمل من أعمال الإدارة المتعلقة بمهنته أو تجارته أو صناعته . ومن يستأجر واپوراً للرى أو آلة رافعة أو محرراً أو نحو ذلك من آلات الزراعة ، أو يستأجر مكاناً يدير فيه أعماله ، إنما يقوم بعمل من أعمال الإدارة اقتضته الضرورة في إدارة شؤونه .

وقد يكون الاستئجار عملاً من أعمال التصرف<sup>(١)</sup> . فمن يستغل ماله في استئجار أرض زراعية إنما يتصرف في هذا المال بقصد المضاربة ، شأنه في ذلك شأن من يشتري سلعة بقصد الأنجار فيها . ومن يستأجر داراً يفرشها ليؤجرها

(١) انظر عكس ذلك وأن الاستئجار هو دائماً من أعمال الإدارة يودرى وقال ١ فقرة ١١٣ - جيوار ١ فقرة ٤٤ - محمد كامل مرسى فقرة ٣٢ - محمد على إمام فقرة ٤٤ - سليمان مرقس فقرة ٩٢ ص ١٥١ .

والنظر في أن الاستئجار من أعمال التصرف ولا يكون من أعمال الإدارة إلا إذا اقتضت إدارة المال عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٨ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٥٦ ( ويكون من أعمال الإدارة أيضاً إذا كانت الأجرة عملاً لا مالا ) - محمد ليب شنب فقرة ٧٦ .

وانظر في أن الاستئجار من أعمال التصرف إذا اقتضى دفع الأجرة الاصلاح من رأس المال وإلا فهو من أعمال الإدارة على البارودى ص ٢٨ ( انظر الهامش الثالث ) ، وقد أنه من أعمال التصرف إلا حيث يكون استئجار الشيء من مقتضيات استغلال شيء آخر فيكون من أعمال الإدارة جلال المنوى . ٧٩ .

من الباطن إنما يقوم بعمل من أعمال الاستغلال ، فيكون الاستئجار هنا من أعمال التصرف لا من أعمال الإدارة .

فيرجع في التفرقة بين الاستئجار كعمل من أعمال الإدارة والاستئجار كعمل من أعمال التصرف إلى ظروف الاستئجار وإلى القصد منه . فإن كان المستأجر قد استأجر المال لإدارة شؤونه المألوفة ، أو كان الاستئجار ليس إلا عملاً تابعاً اقتضته ضرورات الإدارة ، فإن الاستئجار في هاتين الحالتين يكون عملاً من أعمال الإدارة ، ويقتضي في المستأجر أهلية الإدارة دون أهلية التصرف . وإن كان الاستئجار عملاً مستقلاً لا تابعاً لعمل آخر ، وقد قصد به رأساً استغلاله المال بقصد المضاربة ، فهو من أعمال التصرف ، ويقتضي في المستأجر أهلية التصرف ولا تكتفي أهلية الإدارة<sup>(١)</sup> .

ونستعرض في ضوء ما تقدم الحالات المختلفة التي استعرضناها عند الكلام في المؤجر .

( ١ ) وهناك معيار التفرقة ورد في المذكرة الإيضاحية لقانون الولاية على المال في صدد المادة ٣٩ وهي تعدد التصرفات التي لا يجوز لوصي أن يباشرها إلا بإذن المحكمة : « إن معيار التفرقة بين ما يعتبر من أعمال التصرف وما يعتبر من أعمال الإدارة هو المساس برأس المال . ويقصد برأس المال أصل المال الذي آل إلى القاصر وما أضيف إليه من نماء . فكل تصرف يخطو على إخراج جزء من رأس المال من النعمة أو على ترتيب حق محقق عليه يعتبر من أعمال التصرف ، وما عدا ذلك يعتبر من أعمال الإدارة ، ما لم يقض القانون أو العرف بغير ذلك كما هو الشأن مثلاً في الإجارة التي تجاوز مدتها ثلاث سنوات » .

ويقول أحد فتحي زغلول في كتابه شرح القانون المدني ( ص ٢٦٩ - ص ٢٧٠ ) إن فقد الإيجار « من جهة المؤجر يعتبر من الأعمال الجارية المتعلقة بإدارة الأحوال . وأما من جهة المستأجر فهو من قبيل التصرفات التي تقتضي أهلية تامة . لذلك لا يجوز لأحد أن يستأجر إلا إذا كان متصفاً بأهلية الأداء . . . وأن يكون الاستئجار لمنفعة هو أو لمنفعة موكله في ذلك . وليس لجميع الوكلاء أن يستأجروا لموكلهم ، فالأولياء والأوصياء والقوام ووكلاء الفائيين ممنوعون من الاستئجار ، إلا داراً يسكنها المجهور أو دابة يركبها أو غادماً يخدمه . أما الإجارة للعبادة فهي مخاطرة هم ممنوعون منها . ويجوز أن يكون الاستئجار سلباً عليهم إذا اقتضته ضرورة إدارة أملاك المجهور ، كاستئجار قناة لري أو آلة رافعة أو قطعة أرض لإجراء أعمال فيها ضرورية للإدارة ، ويجب ألا يزيدينا في ذلك عن الضرورة الملجئة . وهناك سبب آخر وهو أن الاستئجار استئجار لنقود المجهور ، ولا يجوز ذلك إلا بترخيص من المجلس المحسبي ، وفقاً لأذن به ، بل لم يحصل بطلاناً أنه وقع » .

انظر أيضاً الإيجار المؤلف فقرة ٨٢ - فقرة ٨٣ .

٨٨ — البالغ الرشيد : كل من بلغ رشيداً يستطيع أن يستأجر ، سواء كان الاستئجار من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف ، لأنه يملك الإدارة والتصرف معاً . ولا فرق في ذلك بين عقار ومنقول ، ولا بين مدة ومدة فيستطيع أن يستأجر لمدة تزيد على ثلاث سنوات ولو تجاوزت تسعاً .

٨٩ — عديم التمييز : أما عديم التمييز فلا يستطيع أن يتعاقد ، ومن ثم لا يستطيع أن يستأجر . فالصغير غير المميز والمجنون والمعتوه لا يملكون لأهلية التصرف ولا أهلية الإدارة ولا أهلية التعاقد أصلاً ، ومن ثم لا يجوز لهم الاستئجار ولو كان من أعمال الإدارة .

وإذا صدر الاستئجار من المجنون أو المعتوه قبل تسجيل قرار الحجر ، لم يكن باطلاً ، إلا إذا كانت حالة المجنون أو المعتوه شائعة وقت التعاقد أو إذا كان المؤجر على بينة منها ( ١١٤ مدني ) .

٩٠ — الصبي المميز : ولا يملك الصبي المميز الاستئجار إلا في أحوال ثلاث : ( ١ ) إذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله . ( ٢ ) إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في تسلم أمواله وإدارتها . ( ٣ ) إذا بلغ الثامنة عشرة وإذن له في التجارة .

٩١ — القاصر إذا بلغ السادسة عشرة وله يكسب من عمله : رأينا<sup>(١)</sup> أن المادة ٦٣ من قانون الولاية على المال تنص على أن « يكون القاصر الذي بلغ السادسة عشرة أهلاً للتصرف فيما يكسبه من عمله من أجر أو غيره ، ولا يجوز أن يتعدى أثر التزام القاصر حدود المال الذي يكسبه من مهنته أو صناعته » . فالقاصر الذي بلغ السادسة عشرة إذا كان يكسب من عمله يستطيع أن يتصرف في كسبه ، ومن ثم يستطيع أن يستأجر بهذا الكسب ما يشاء من الأموال ، دون أن يتقيد بمدة ثلاث سنوات ، لأنه يملك المال الذي يستأجره ويستطيع التصرف

فيه . ونرى من ذلك أنه يستطيع أن يستأجر بهذا المال لأية مدة ، سواء كان الاستئجار من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف .

٩٢ — القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في تسلم أمواله وإدارتها : رأينا (١) أن القاصر الذى بلغ الثامنة عشرة قد يؤذن له في تسلم أمواله وإدارتها (م ٥٤ - ٥٥ من قانون الولاية على المال ) ، وفي هذه الحالة له أن يباشر أعمال الإدارة ، ولا يجوز له أن يؤجر الأراضى الزراعية والمباني لمدة تزيد على سنة ، ولا يجوز له أن يتصرف في صافي دخله إلا بالقدر اللازم لسد نفقاته ومن أنظره نفقتهم قانوناً (م ٥٦ من قانون الولاية على المال) . فالمال الذى يتسلمه القاصر يكون له فيه حق الإدارة ، فيجوز له إذن أن يستأجر به في الحدود التى يكون فيها الاستئجار من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف ، ولأية مدة كانت ، ولا يتقيد بمدة السنة التى نص القانون على تقييده بها في إيجار الأراضى الزراعية والمباني . فيستأجر لمدة سنة ، ولمدة تزيد على سنة ولو تجاوزت ثلاث سنوات ، ما دام الاستئجار في حدود أعمال الإدارة كما قدمنا .

فيستطيع القاصر إذن أن يستأجر داراً لسكناه ، وواووراً لرى أرضه الزراعية ، وآلة رافعة أو محرراً أو نحو ذلك لزراعة أرضه ، ومكاناً يدير فيه أعماله .

ولا يستطيع أن يستأجر أرضاً زراعية يستغل فيها ماله ولو لسنة واحدة ، لأن الاستئجار في هذه الحالة يكون من أعمال التصرف لا من أعمال الإدارة ، وهو لا يملك التصرف .

٩٣ — القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في التجارة : وقد رأينا (٢) أن القاصر الذى بلغ الثامنة عشرة قد يؤذن له في التجارة (م ٥٧ من قانون الولاية على المال) . فيكون له أن يباشر جميع الأعمال التجارية التى تدخل في الإذن ، فإذا دخل في هذه الأعمال الاستئجار كان له أن يستأجر ، سواء كان الاستئجار

(١) انظر آتفاً فقرة ٨٠ .

(٢) انظر آتفاً فقرة ٨١ .

من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف، وله أن يستأجر لأية مدة ولو تجاوزت ثلاث سنوات .

٩٤ - ذو الفقير والسفيه : وإذا حجب على ذى الغفلة والسفيه وسجل قرار الحجر ، وأذن له في تسلم أمواله وإدارتها ، كان له أن يستأجر في الحدود التي يستأجر فيها الصبي المميز المأذون له في تسلم أمواله وإدارتها . فيستطيع إذن أن يستأجر ما دام الاستئجار من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف ، ولأية مدة كانت . وقد تقدم بيان ذلك عند الكلام في الصبي المأذون له في تسلم أمواله وإدارتها<sup>(١)</sup> .

أما الاستئجار الصادر من ذى الغفلة أو السفيه قبل تسجيل قرار الحجر فهو في الأصل صحيح ، ما لم يكن الاستئجار نتيجة تواطؤ أو استغلال فيكون العقد قابلاً للإبطال لمصلحة ذى الغفلة أو السفيه على الوجه الذى بيناه فيما تقدم<sup>(٢)</sup> .

### (ب) الولاية في الاستئجار

٩٥ - الولي : للولي الأب استئجار المال للقاصر لأية مدة ولو زادت على ثلاث سنوات ، وسواء كان الاستئجار من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف ، لأن الولي إذا كان هو الأب يملك الإدارة والتصرف معاً<sup>(٣)</sup> .

وإذا أذن للقاصر الذى بلغ الثامنة عشرة في تسلم أمواله وإدارتها ، كان له حق الإدارة على الوجه الذى بيناه<sup>(٤)</sup> . فيجوز إذن للقاصر أن يستأجر المال لنفسه لأية مدة كانت ، ما دام الاستئجار عملاً من أعمال الإدارة لا من أعمال

(١) انظر آتفاً فقرة ٩٢ .

(٢) انظر آتفاً فقرة ٨٢ .

(٣) أما إذا كان الولي هو الجد ، فلا يجوز له التصرف في مال القاصر بغير إذن المحكمة (١٥ م) قانون الولاية على المال ، ومن ثم لا يجوز له الاستئجار إذا كان من أعمال التصرف ، ويجوز إذا كان من أعمال الإدارة (منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٠ ص ٣٨٦ - ص ٣٨٧ - محمد لبيب شنب فقرة ٧٧ ص ١٠٣ - وقارن عبد المنعم فرج الصلة فقرة ٤٥ ص ٦٥ وقرة ٥٨ ص ٨٢) .

(٤) انظر آتفاً فقرة ٨٠ وقرة ٨٥ .

التصرف<sup>(١)</sup> . فإذا كان الاستئجار من أعمال التصرف لم يملكه القاصر ، ولكن الولي يملكه . فيستطيع الولي أن يستأجر مالا للقاصر لأية مدة إذا كان الغرض هو استغلال مال القاصر ، إذ يكون الاستئجار عندئذ من أعمال التصرف .

**٩٦ — الوصى والقيم :** قدمنا<sup>(٢)</sup> أن الوصى أو القيم لا يجوز له إيجار منقولات المحجور لمدة تزيد على ثلاث سنوات ، ولا يجوز له إيجار الأراضي الزراعية لمدة تزيد على ثلاث سنوات أو لمدة تمتد إلى أكثر من سنة بعد بلوغ القاصر سن الرشد أو بعد فك الحجر عن المحجور عليه ، ولا يجوز له إيجار المباني لمدة تزيد على سنة . هذا عن الإيجار ، أما عن الاستئجار فيملك الوصى أو القيم أن يستأجر المال للصغير أو للمحجور عليه لأية مدة كانت متى كان الاستئجار من أعمال الإدارة . فإذا كان الاستئجار من أعمال التصرف لم يملكه الوصى أو القيم ، ولو لمدة لا تزيد على سنة ، إلا بإذن المحكمة .

وإذا أذن للقاصر الذي بلغ الثامنة عشرة أو للمحجور عليه في تسلم أمواله وإدارتها ، فإن الوصى أو القيم لا يملك الاستئجار للقاصر ولو كان الاستئجار من أعمال الإدارة ، لأن الإدارة تنتقل إلى القاصر أو المحجور عليه على الوجه الذي يبيناه فيما تقدم<sup>(٣)</sup> .

## المطلب الثاني

### عيوب الرضاء في عقد الإيجار

**٩٧ — نطيس الفواعر العامة :** يكون الرضاء في عقد الإيجار معيباً إذا شابته غلط أو تدليس أو إكراه<sup>(٤)</sup> أو استغلال . وليس في ذلك إلا تطبيق للقواعد

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٩٢ .

( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ٨٦ .

( ٣ ) انظر آنفاً فقرة ٩٢ .

( ٤ ) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا صدر حكم على مستأجر بإخلاء العين المستأجرة ، وعند تنفيذ الحكم تعرض ثالث مدعياً أنه مالك العين ، وانتهت موارسته في التنفيذ بأن استأجر هو العين من صدر له حكم الإخلاء ، فلا يصح القول بأن عقد الإجارة الأخير قد شابته من تنفيذ —



العامة ، وعقد الإيجار شأنه شأن سائر العقود في عيوب الرضاء .

على أن الغلط في عقد الإيجار له تطبيقات عملية لا تخلو من الأهمية ، لاسيما الغلط في شخص المستأجر والغلط في العين المؤجرة . وكذلك الاستغلال في تطبيقه على عقد الإيجار في حاجة إلى شيء من البيان .

#### ٩٨ - الغلط في شخص المستأجر : إذا كان الغلط واقعاً على شخص

المستأجر ، فليس له بوجه عام تأثير في صحة العقد ، لأن الإيجار من عقود المعاوضة ، ويستوى لدى المؤجر أن يكون قد أجر لشخص أو لآخر ما دام يريد بهذا الإيجار أن يدبر العين المؤجرة دون مراعاة لشخصية المستأجر . ولكن مع ذلك يكون الغلط سبباً في إبطال عقد الإيجار إذا كان شخص المستأجر محل اعتبار لدى المؤجر ، كما في المزارعة<sup>(١)</sup> . والأصل أن شخص المستأجر ليس محل اعتبار في العقد إلا إذا ثبت العكس<sup>(٢)</sup> .

أما إذا كان الغلط واقعاً في مهنة المستأجر كما إذا أجر شخص منزله لطبيب أو محام وهو يعتقد أن المستأجر موظف يريد السكنى ، أو في صفة من صفات المستأجر كما إذا أجر شخص لأعزب وهو يعتقد أنه متزوج<sup>(٣)</sup> ، أو في يسار

---

الحكم لإكراه يبطل له ، بل يكون هذا العقد صحيحاً متجاذل آثاره (نقض مدني ٢ يونيو سنة ١٩٣٢ مجموعة صحر ١ رقم ٥٥ ص ١٢٠) .

(١) - لاروميير م ١١١٠ فقرة ١٧ - بودري وقال ١ فقرة ٦٢ الهامش - الإيجار المؤلف فقرة ٤٠ - سليمان مرقس فقرة ٨٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٦ ص ٤١ هامش ١ - محمد كامل مرسى فقرة ٢٥ - محمد علي إمام فقرة ٣١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٣٠ .

(٢) - بودري وقال ١ فقرة ٥٣ - قارن بلانويول وريبير ١٠ ص ٤٢٩ : التشريعات الاستثنائية في الإيجار قد جعلت شخص المستأجر وصفاته محل اعتبار في العقد .

(٣) وقد تكون هذه الصفة - صفة المتزوج - جوهرية في المستأجر ، كما إذا كان جميع طبقات المنزل تسكنها أسر ليس فيها أعزب ويكون العرف في الحي أن مثل هذا المنزل لا يسكنه عزاب . في هذه الحالة يكون الغلط واقعاً في صفة جوهرية في شخص المستأجر ويكون الإيجار قابلاً للإبطال (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٦ ص ٤١ هامش ١) ، إذا كان المستأجر يعلم بغلط المؤجر أو يستطيع أن يتبينه (منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٣٠ ص ٤٦) . ومثل ذلك أن يتقدم رجل لاستئجار منزل ومعه امرأة على أنها زوجته ، ويظهر -

المستأجر كما إذا أجر شخص لنفسه وهو يعتقد أنه موسر ، أو في عدد أسرة المستأجر كما إذا أجر شخص لكثير العيال وهو يحسب أن أسرته قليلة العدد ، فالأصل أن مثل هذا الغلط وحده لا يؤثر في صحة العقد . وهذا ما لم يقترن بالغلط ظرف آخر . فإن اشترط المؤجر مثلاً أن يكون المنزل المؤجر للسكنى ، فإذا استعمله الحامي مكتباً أو الطبيب عيادة لا يكون ذلك أيضاً سبباً لإبطال العقد ، ولكنه يكون سبباً لنفسه مخالفته الشروط . وإذا اقترن الغلط بطرق احتيالية أريد بها إيقاع المؤجر في الغلط ، فإن هذا يكون تدليلاً يحجز لإبطال العقد<sup>(١)</sup> .

**٩٩ — الغلط في العين المؤجرة :** وإذا وقع الغلط في ذاتية العين المؤجرة فإن الإيجار يكون باطلاً طبقاً للقواعد العامة<sup>(٢)</sup> . أما إذا كان الغلط واقعاً في وصف من أوصاف العين ، فإن كان محل اعتبار كان الإيجار قابلاً للإبطال ، كأن يعتقد المستأجر أنه يستأجر أرضاً للبناء فإذا هي أرض للزراعة ، أو يعتقد أنه يستأجر أرضاً لزراعة الفواكه أو الزهور فإذا هو يستأجر أرضاً لزراعة المحصولات العادية<sup>(٣)</sup> .

ولا يعتبر غلطاً أن يكون المؤجر قد خول للغير حقوقاً على العين المؤجرة تحول

= بعد ذلك أنها ليست زوجته وأنه متزوج بأخرى تعيش منفصلة عنه ، فيكون العقد قابلاً للإبطال للغلط (محكمة أنجيه الاستئنافية ٤ مايو سنة ١٩٢١ جازيت دى باليه ١٩٢١ - ٢ - ٥٠٧ - وانظر تعليقاً يؤكد هذا الحكم لدمجوج في مجلة القانون المذق الفصلية مجلد ٢١ سنة ١٩٢٢ ص ١٧٩) . ويكون الإيجار قابلاً للإبطال أيضاً إذا اتضح أن المستأجر يعيش مع خلية له في المنزل المؤجر (الإيجار المؤلف بقرة ٤٠ ص ٦٠ هامش ٢) .

وقضى بأن الإيجار يكون قابلاً للإبطال للغلط إذا اتضح فيما بعد أن المستأجرة عامر ولو لم تكن تمارس حرقها في المكان المؤجر ، إذ أن ضمة المستأجر الأدبية في مثل هذه الظروف تكون محل اعتبار عند المؤجر (محكمة نانت الابتدائية ١٠ يوليو سنة ١٨٩٤ جازيت دى باليه ٩٤ - ٢ - ١٧٦) . ولو مارست حرقها في العين المؤجرة ، كان المؤجر فوق ذلك طلب الفسخ لاستعماله للعين في غير ما أعدت له (عبد المنعم فرج الصدة بقرة ٣٠ ص ٤٦) .

(١) بودرى وقال ١ بقرة ٥٥ .

(٢) جيوار ١ بقرة ٣٤ .

(٣) أما إذا كان الغلط واقعاً في جودة النار أو في كبتها ، لم يكن هذا سبباً في إبطال العقد (بودرى وقال ١ بقرة ١٦٣ - جيوار ١ بقرة ٣٤ - سليمان مرقس بقرة ٨٩ - محمد حل إمام بقرة ٣١ - الإيجار المؤلف بقرة ٤١) .

دون انتفاع المستأجر من غير أن يعلم هذا الأخير بذلك ، كأن تكون العين قد أوجرت من قبل و ثبت للمستأجر السابق حق الأفضاية ، وفي مثل هذا الفرض إذا كان لا يجوز للمستأجر أن يطلب إبطال الإيجار ، فإن له أن يرجع على المؤجر بضمين التعرض أو بدعوى التسليم<sup>(١)</sup> على تفصيل سيأتي .

كذلك لا يعتبر غلطاً أن تكون العين مهبأة للاستعمال المقصود منها ولكن يرى المستأجر أن صلاحيتها لهذا الغرض غير كافية ، كأن يستأجر شخص فندقاً فيجده غير صالح وإن كان المكان المؤجر هبياً ليكون فندقاً ، وفي هذه الحالة يجوز للمستأجر أن يرجع على المؤجر بضمين العيب<sup>(٢)</sup> .

(١) بودرى وقال ١ فقرة ٧٥ هامش ١ .

(٢) ومثل ذلك أن يستأجر شخص أرضاً لزراعة فيجد أن تربتها غير صالحة ، ففي هذه الحالة لا يبطل العقد لغلط بل يفسخ لوجود عيب خفي . وهذا بخلاف ما تقدم من أن المستأجر الذي يستأجر أيضاً لبناء فيجده أرضاً لزراعة يستطيع أن يطلب إبطال العقد لغلط ، والفرق واضح بين الفرضين ( الإيجار المؤلف فقرة ٤١ ص ٦٢ هامش ٢ ) .

وقد قضت المحاكم الفرنسية بأن عدم علم المستأجر بوقوع جريمة شبيهة في العين المؤجرة منذ مدة طويلة لا يكون سبباً في إبطال العقد لغلط ( السين ١٢ ديسمبر سنة ١٩١٣ سبريه المختصر ١٩١٤ - ٢ - ١ : وفي هذه القضية كانت المدة التي مضت من وقت وقوع الجريمة خمساً وعشرين سنة ) .

هذا ويدخل في باب الغلط خيار الرؤية في الشرائع التي تثبت هذا الخيار للمستأجر . وقد قلنا في البيع ( الوسيط ٤ فقرة ٦٥ ص ١٢٤ - ص ١٢٥ ) أن خيار الرؤية يمكن تحريمه على نظرية الغلط ، ويفترض أن المشتري إذا رأى المبيع فلم يحمده وانفياً بالفرض المقصود يكون قد وقع في غلط جوهري .

ولم يثبت التفتين المدعى خيار الرؤية للمستأجر كما أثبتته المشتري . أما التفتين المدعى العراقي فقد أثبت خيار الرؤية للمستأجر كما أثبتته المشتري ، في النصوص الآتية : م ٧٣٣ مدني عراق : من استأجر شيئاً لم يره ، كان له الخيار حين يراه ، إن شاء قبله وإن شاء فسخ الإيجار . ولا خيار للمؤجر فيما أجره ولم يره .

م ٧٣٤ مدني عراق : من استأجر شيئاً كان قد رآه رؤية كافية من قبل لا يكون له خيار الرؤية ، إلا إذا كانت هيئتها الأولى قد تغيرت .

م ٧٣٥ مدني عراق : ١ - يسقط خيار الرؤية بموت المستأجر وبإفرازه في عقد الإيجار أنه قد رأى الشيء وقبلة بحالته ، وبوصف الشيء في عقد الإيجار وصفاً يقوم مقام الرؤية وظهوره على الصفة التي وصفت ، وبصورهما يبطل الخيار قولاً أو فعلاً من المستأجر ، وبعض وقت كاف يمكن المستأجر من رؤية الشيء دون أن يراه . ٢ - والمؤجر أن يحمده للمستأجر أجلاً معقولاً يسقط بانتقضاء الخيار إذا لم يرد المأجور في خلال هذه المدة . ( انظر في خيار الرؤية في التفتين المدعى العراقي محمد كامل مرسى فقرة ٢٨ - سليمان مرقس فقرة ٤٤ ص ٥٨ هامش ١ ) .

١٠٠ - الفين واستغلول في عقد الإيجار : مجرد الغبن في عقد الإيجار لا تأثير له في صحة العقد<sup>(١)</sup> . فإذا أجز المؤجر بأجرة مرتفعة بحيث يصيب المستأجر من وراء ذلك غبن فاحش ، أو أجز بأجرة منخفضة بحيث يصيبه هو غبن فاحش ، فإن الإيجار يكون مع ذلك صحيحاً ؛ ما لم تكن الأجرة تافهة أو صورية فيكون العقد باطلاً كإيجار ، وسيأتي تفصيل ذلك عند الكلام في الأجرة . وهذا كله ما لم تكن العين موقوفة ، فعندئذ لا تصح إجارتها بالغبن الفاحش على المؤجر ، إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذي له ولاية التصرف في الوقف فتجوز إجارتها بالغبن الفاحش في حق نفسه لأن في حق من يله من المستحقين<sup>(٢)</sup> ، وسيأتي تفصيل ذلك عند الكلام في إيجار الوقف .

أما الاستغلال فيؤثر في صحة الإيجار ، شأن الإيجار في ذلك شأن سائر العقود . وقد قدمنا في النظرية العامة للعقد<sup>(٣)</sup> أن المادة ١٢٩ مدني تنص على ما يأتي :  
١ - « إذا كانت التزامات أحد المتعاقدين لا تتبادل البتة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع التزامات المتعاقدين الآخر ، وتبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد إلا لأن المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيشاً بيناً أو هوى جاعماً ، جاز للقاضي بناء على طلب المتعاقدين المغبون أن يبطل العقد أو أن ينقص التزامات هذا المتعاقد . ٢ - ويجب أن ترفع الدعوى بذلك خلال سنة من تاريخ العقد ، وإلا كانت غير مقبولة . ٣ - ويجوز في عقود المعاوضة أن يتوق الطرف الآخر دعوى الإبطال إذا عرض ما يراه القاضي كافياً لرفع الغبن » .

وقد بينا أن للاستغلال عنصرين : ( العنصر الأول ) عنصر موضوعي هو اختلال التبادل اختلالاً فادحاً ، وفي عقد الإيجار يكون الاختلال الفادح بين

( ١ ) وهذا بخلاف البيع ، فالغبن الفاحش في بيع عقار القاصر يكون سبباً في طلب تكملة الممن .

( ٢ ) وهذا بموجب أحكام التقنين المدني الجديد . أما في عهد التقنين المدني القديم فقد كان القضاء المختلط دون القضاء الوطني هو الذي يسر على هذه الأحكام ، وسيأتي تفصيل ذلك ( انظر ما على فقرة ٧٨٢ في الماشي ) .

( ٣ ) الوسيط ١ فقرة ٢٠٤ وما بعدها .

أجرة المثل والأجرة الحقيقية ، فإذا قلت هذه أو زادت عن أجرة المثل بحيث يكون الاختلال فادحاً بين الأجرتين تحقق العنصر الموضوعي . ( العنصر الثاني ) عنصر نفسي وينحصر في أن أحد المتعاقدين ، المؤجر أو المستأجر ، يستغل في التعاقد الآخر طيشاً بيناً أو هوى جامعاً . فإذا استغل شخص طيش شاب نزق فأجر له عيناً بأجرة مرتفعة يتحقق معها الاختلال الفادح الذي سبق بيانه ، أو استأجر منه عيناً بأجرة منخفضة يتحقق معها هذا الاختلال الفادح ، فقد تحقق العنصر النفسي . فإذا تحقق العنصران الموضوعي والنفسي ، فقد توافرت شروط الاستغلال ، ويكون للمتعاقد المغبون دعوى إبطال إذا لم يكن ليرم العقد أصلاً لولا هذا الاستغلال . ويموز للطرف الآخر أن يتوقى الحكم بالإبطال إذا هو عرض على الطرف المغبون ما يراه القاضى كافياً لرفع الغبن . ويكون للمتعاقد المغبون أيضاً دعوى إنقاص إذا رفعها ابتداء ، أو رفع دعوى الإبطال فرأى القاضى الاقتصار على إنقاص التزاماته الباهظة . ففي الإيجار المشوب بالاستغلال إذا رفع المستأجر المغبون دعوى إنقاص الأجرة الباهظة ، أو رفع دعوى الإبطال ولكن رأى القاضى الاقتصار على إنقاص الأجرة الباهظة ، جاز للقاضى أن ينقص من الأجرة القدر الذي يراه كافياً لرفع الغبن الفاحش عن المستأجر . وإذا رفع المؤجر المغبون دعوى الإنقاص ، أو رفع دعوى الإبطال ولكن رأى القاضى الاقتصار على الإنقاص ، جاز للقاضى أن ينقص من الأعيان المؤجرة بحيث لا يبقى مؤجراً إلا القدر الذي تتعادل منفعته مع الأجرة المتفق عليها ، ليرتفع الغبن عن المؤجر<sup>(١)</sup>

## الفرع الثاني

### المحل في عقد الإيجار

١٠١ — مباحث مملوكة : قدمنا أن المحل في عقد الإيجار مزدوج ، فهو

(١) انظر في كل ذلك الوسيط ١ فقرة ٢٠٩ - فقرة ٢١١ - سليمان مرقس فقرة ٩٠ -

محمد علي إمام فقرة ٣١ .

بالنسبة إلى المؤجر يكون في منفعة الشيء المؤجر ، والمنفعة تقاس بالمدة . وهو بالنسبة إلى المستأجر يكون في الأجرة (١) .

## المبحث الأول

### الشيء المؤجر

١٠٢ — اتصال المحل في التزامات المؤجر بالشيء المؤجر : إذا ذكرنا الشيء المؤجر ، فذلك إنما هو نتيجة ينتهي إليها التحليل القانوني لالتزامات المؤجر . فنحن من القائلين بأن المحل إنما هو ركن في الالتزام ، لافي العقد (٢) . فلا يصح أن يقال محل عقد الإيجار لانتجوا ، والصحيح أن يقال محل التزامات المؤجر ومحل التزامات المستأجر . فإذا اقتصرنا على التزامات المؤجر ، وهي الالتزام بتسليم الشيء المؤجر والالتزام بصيانه والالتزام بضمان التعرض والالتزام بضمان العيب ، وجدناها جميعاً تتصل بالشيء المؤجر ، وتتلخص في أن المؤجر يمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر . فليس صحيحاً إذن أن محل الإيجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر ، بل ليس صحيحاً أن تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر هو التزام في ذمة المؤجر ، وإنما هو نتيجة لمجموع من الالتزامات هي التي تقدم ذكرها .

قلنا إن التزامات المؤجر تتصل جميعاً بالشيء المؤجر . فالتزام المؤجر بتسليم الشيء المؤجر التزام بعمل ، ومحل التسليم ، والتسليم يقع على الشيء المؤجر فيتصل إذن به . والتزام المؤجر بصيانة الشيء المؤجر التزام بعمل ، ومحل الصيانة ،

(١) وكان المشروع التمهيدي لتقنين المذق يشتمل على نص (م ٧٥٦ من المشروع) يجرى على الوجه الآتي : « يسرى على محل الإيجار ما يسرى على محل البيع من أحكام » . ولكن النص حذف في لجنة المراجعة لعدم ضرورته ، واكتفاء بالقواعد العامة (بمجموعة الأعمال التفسيرية ٤ ص ٤٧١ - ص ٤٧٢ في الملامش) .

وتنص المادة ٥٢٥ من تقنين الموجبات والمقود البناني على ما يأتي : « إن الأحكام الخاصة بموضوع البيع تطبق مبدئياً على موضوع إيجار الأشياء » .

(٢) الوسيط ١ فقرة ٦٨ .

والصيانة تقع على الشيء المؤجر ومن هنا يحمى الاتصال . والتزام المؤجر بضمان التعرض الشخصي التزام بالامتناع عن عمل ، وعمله امتناع المؤجر عن التعرض للمستأجر ، ويتصل بالشيء لأنه امتناع عن التعرض للمستأجر في الانتفاع بهذا الشيء . والتزام المؤجر بضمان تعرض الغير التزام بعمل ، وعمله دفع هذا التعرض ، ويتصل بالشيء المؤجر إذ هو دفع تعرض الغير للمستأجر في انتفاعه بالشيء المؤجر . والتزام المؤجر بضمان العيب التزام بعمل ، وعمله إزالة هذا العيب ، ويتصل بداهة بالشيء المؤجر (١) .

فلما كانت التزامات المؤجر تتصل جميعاً في محلها بالشيء المؤجر كما بينا ، لذلك تجوزنا في التعبير ، وانتقلنا انتقالاً ذهنياً من المحل في التزامات المؤجر إلى الشيء ذاته الذي يتصل به المحل اتصالاً وثيقاً .

بقي أن نحدد في دقة ما هو الشيء المؤجر . ليس الشيء المؤجر ، من الناحية القانونية الدقيقة ، هو ذات العين المؤجرة ، بل هو الحق الذي يكون للمؤجر على هذه العين . فتارة - وهذا هو الغالب - يكون للمؤجر على العين المؤجرة حق الملكية ، فيؤجر في هذه الحالة حق ملكيته . ولما كان حق الملكية يمتزج بالشيء المملوك ويصيحان شيئاً واحداً ، لذلك كان المألوف أن يقال إن المؤجر يؤجر العين المؤجرة ذاتها لا حق ملكيته فيها . وتارة يكون للمؤجر على العين المؤجرة حق دون حق الملكية . وهذا الحق قد يكون حقاً عينياً كحق الانتفاع ، فيؤجر المؤجر حق الانتفاع لا حق الملكية ، لأنه يملك الانتفاع دون الملكية . وقد يكون هذا الحق حقاً شخصياً كحق المستأجر ، فيؤجر المؤجر حقه كستأجر لمستأجر من الباطن (٢) .

(١) الوسيط ١ فقرة ٢١٣ .

(٢) وهذا هو الرأي السائد في الفقه (أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٢ ص ٢٦٤ وص ٢٧٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٤٤٤ ص ٥٧٢ - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٦٣٩ ص ٨١٥ - سليمان مرقس فقرة ٥٠ ص ٧٦ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٤٦ ص ٦٨ - محمد عل إمام فقرة ٤٥ ص ١٠٠ .

ويذهب بعض الفقهاء إلى أن المحل إنما يكون للمقد لا للالتزام ، وأن محل عقد الإيجار -

والآن نبحت الشيء المؤجر، متجاوزين في المعنى المقصود به على الوجه الذي قدمناه، فتكلم في شروطه، ثم في أنواعه.

## المطلب الأول

### شروط الشيء المؤجر

١٠٣ — نطبي القواعد العامة: شروط الشيء المؤجر هي نفس الشروط التي تتطلبها القواعد العامة. فيجب أن يكون الشيء المؤجر: (١) موجوداً أو يمكن الوجود. (٢) معيناً أو قابلاً للتعيين. (٣) قابلاً للتعامل فيه. يضاف إلى هذه الشروط الثلاثة شرط رابع تقتضيه طبيعة الإيجار، إذ أن المستأجر يلتزم برده ذات الشيء المؤجر عند انتهاء الإيجار، فوجب إذن أن يكون الشيء غير قابل للاستهلاك حتى يمكن رده بذاته.

١٠٤ — وجود الشيء المؤجر: يجب أن يكون الشيء المؤجر موجوداً وقت العقد، والإيجار في ذلك شأنه شأن سائر العقود<sup>(١)</sup>. وعلى ذلك يكون إيجار الشيء المعلوم باطلاً، فإذا أجر الشخص داراً ظن أنها موجودة وهي غير موجودة، أو أجر المستفع حق الانتفاع ثم تبين أن هذا الحق ليس له، أو أجر

= هو تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وهو عمل (منصور مصطلح منصور فقرة ١٤٨ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٥٩ - محمد ليب شنب فقرة ٣٨ و فقرة ٨٧ - عل البارودي ص ٣٧ - ص ٢٨ - جلال العلوي ص ١٠٧ - ص ١٠٨) - ويبدو أن ما يذهب إليه هؤلاء الفقهاء يقوم على أن الإيجار محلاً واحداً، هو تمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة ذاتها لا بالحق المال الذي للمؤجر على العين المؤجرة. وهذا القول يشقيه محل النظر: (١) فليس للإيجار محل واحد، بل الإيجار ينشئ التزامات متعددة ولكل التزام محل. (٢) والتمكن من الانتفاع وهو مجموع التزامات المؤجر إنما يقع على الحق المال الذي للمؤجر على العين المؤجرة، فإذ يقع على حق الملكية وهو الغالب فيختلط الحق بالعين، وطوراً يقع على حقوق أخرى دون حق الملكية. ونحن إذا تكلنا عن المل في عقد الإيجار - لا عمل عقد الإيجار - فإنما اعتبرنا بأن المل في كل من التزامات المؤجر يتصل بالشيء المؤجر، فانقلنا إلى الشيء المؤجر ذاته وكأنه تجوزا هو المل على النحو الذي سبق بيانه.

(١) بودي وقال ١ فقرة ١٦٠ - ويهرجيه ١ فقرة ٥٤ - جبرار ١ فقرة ٧٣.



المستأجر حقه من الباطن ثم تبين أن الإيجار الأصلي باطل فليس له حق يؤجره، كان الإيجار في جميع هذه الأحوال باطلا لانعدام المحل<sup>(١)</sup>.

وإذا كان الشيء قد وجد، ولكنه هلك هلاكاً كلياً قبل العقد، كان الإيجار باطلاً أيضاً لانعدام المحل. فإذا أجرة شخص داراً وتبين أنها احترقت قبل الإيجار، أو أجرة المنتفع حتى انتفاعه أو المستأجر حقه كمتأجر وتبين أن هذا الحق قد انقضى قبل الإيجار، فإن الإيجار يكون باطلاً كما سبق القول. أما إذا كان الهلاك جزئياً، بأن احترق جزء من الدار مثلاً، فإن الإيجار يبطل في هذا الجزء ويبقى صحيحاً في الجزء الباقي، إلا إذا تبين أن الإيجار ما كان ليتم بغير الجزء الذي احترق فيبطل الإيجار كله وفقاً لنظرية انتقاص العقد (م ١٤٣ مدني)<sup>(٢)</sup>، أما إذا هلك الشيء بعد العقد، سواء كان ذلك قبل التسليم أو بعده، فسرى أنه يجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة على حسب الأحوال.

وإذا كان الشيء معدوماً وقت العقد، ولكنه ممكن الوجود في المستقبل، كإيجار دار قبل بنائها على أن يبدأ الإيجار وقت تمام البناء، فإن الإيجار يكون صحيحاً. وهذا تطبيق للقواعد العامة، لأنه لا يشترط أن يكون المحل موجوداً وقت التعاقد، بل يكفي أن يكون ممكن الوجود<sup>(٣)</sup>. ويكون العقد في هذه الحالة

(١) ولو قلنا إن المنتفع إنما يؤجر العين ذاتها لاحق الانتفاع فيها، وإن المستأجر الأصل يؤجر العين ذاتها أيضاً لاحقه كمتأجر، كما يذهب إلى ذلك بعض الفقهاء (انظر آنفاً فقرة ١٠٢ في الهامش)، ثم تبين أن حق المنتفع أو حق المستأجر لا وجود له، فإن ذلك بحسب هذا الرأي لا يؤثر في صحة الإيجار، بل يبقى الإيجار صحيحاً ولكنه لا ينفذ في حق المالك الحقيقي.

(٢) منصور مصطفي منصور فقرة ١٤٩ ص ٣٤٩ - ص ٣٥٠ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٦٠ ص ٨٤. وانظر عكس ذلك وأن المستأجر يكون بالخيار بين الفسخ أو إنقاص الأجرة إذا كان الهلاك الجزئي جسيماً: الإيجار المؤلف فقرة ١١٢ - سليمان مرقس فقرة ٥٣ ص ٧٨ - ص ٧٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٤٢ ص ٦٥ - محمد علي إمام فقرة ٤٥ ص ١٠١ - ص ١٠٢

(٣) بودري وبارد ١ فقرة ٥٤ - بودري وقال ١ فقرة ١٦١ مكررة - الوسيط ١ فقرة ٢١٦ - ويستثنى من ذلك إيجار أموال الشركة المستقبلية، فقد نصت المادة ٢/١٣١ على ما يأتي: «غير أن التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطل ولو كان يرشاه، إلا في الأحوال -

مضافاً إلى أجل واقف إذا كان الشيء محقق الوجود ، كإيجار الدار قبل تمام البناء ، أو معلقاً على شرط واقف إذا كان الشيء محتمل الوجود ، كإيجار نتاج ماشية قبل مولدها ويكون الشرط هو وجود النتاج<sup>(١)</sup> .

١٠٥ — تعيين الشيء المؤجر : ويجب أن يكون الشيء المؤجر معيّنًا كافيًا ، فيوصف وصفاً يكون مانعاً للجهالة . فإذا أجرة شخص منزلاً ، وجب أن يبين موقع هذا المنزل في أية جهة هو وأن يذكر أوصافه الأساسية التي تميزه عن غيره من المنازل الأخرى . وإذا أجرة أرضاً ، وجب تحديد موقعها وبيان مساحتها وتعيين حدودها . وإذا أجرة سيارة معينة بالذات ، وجب أن يبين أية سيارة يؤجرها وأن يذكر أوصافها المميزة .

وليس من الضروري أن يكون الشيء معيّنًا فعلاً ، بل يكفي أن يكون قابلاً للتعيين . فإذا استأجر شخص من آخر مركبة للنقل من صنف معين بأجرة معينة ، فله المؤجر أن يسلم المستأجر أية مركبة ما دامت من الصنف المتفق عليه وتصلح للغرض المقصود منها<sup>(٢)</sup> . وإذا استأجر صاحب المدرسة سيارات لنقل التلاميذ ، ويبيّن عددهم ، فله المؤجر أن يسلمه سيارات تكون كافية لنقل هذا العدد من التلاميذ وتكون صالحة للنقل . وإذا لم يتفق على درجة الشيء من الجودة ، ألزم المؤجر بشيء من صنف متوسط ( م ١٣٣ ملغى )<sup>(٣)</sup> .

١٠٦ — قابلية الشيء المؤجر للتعامل فيه : يكون الشيء غير قابل للتعامل فيه بطبيعته إذا كانت طبيعته أو الغرض الذي خصص له بأبي ذلك ، أو إذا كان التعامل فيه غير مشروع .

— التي نص عليها القانون . فإذا أجرة شخص أو تمهد بإيجار حين متحول إليه في تركه مستقبلاً كان مقفه باطلاً ( نقض فرنسي الدوائر الجمعية ٢ يولييه سنة ١٩٠٣ دالوز ١٩٠٣ - ١ - ٥٥٣ - للوسيط ١ فقرة ٢١٧ ص ٣٨٣ - محمد حل إمام فقرة ٤٥ ص ١٠٣ ) .

( ١ ) الإيجار المؤلف فقرة ١١٢ ص ١٥٦ - محمد حل إمام فقرة ٤٦ ص ١٠٢ -

منصور مصطفى منصور فقرة ١٤٩ ص ٣٥٠ .

( ٢ ) الإيجار المؤلف فقرة ١١٢ .

( ٣ ) منصور مصطفى منصور فقرة ١٤٩ ص ٣٥١ .

فالشئ لا يكون قابلاً للتعامل فيه بطبيعته إذا كان لا يصح أن يكون محلاً للتعاقّد ، كالشمس والهواء والبحر ، ويرجع عدم القابلية للتعامل إلى استحالته . وقد يكون الشئ غير قابل للتعامل فيه بالنظر إلى الغرض الذى خصص له ، فالأمالك العامة لا يجوز بيعها لأنها مخصصة لمنفعة عامة فهي غير قابلة للتعامل فيها بالنظر إلى الغرض الذى خصصت له . كذلك لا يجوز إيجار الأملاك العامة ، وما يقع من انتفاع الأفراد ببعض الأماكن العامة ، كالأسواق العامة وأرصفتها والطرق والمقاصف ومحطات السكك الحديدية والموانئ وشواطئ البحار وما يقام فيها من حمامات وكباين وما إلى ذلك ، لا يكون بموجب عقد إيجار مدنى ، بل بموجب عقد إدارى تجرى عليه أحكام القانون الإدارى لا أحكام القانون المدنى . فيكون مقابل الانتفاع ليس أجرة بل رسماً يدفع فى مقابل رخصة يحصل عليها المنتفع ، فلا يخضع للحد الأقصى الذى فرضه قانون إيجار الأماكن . ويجوز لإخراج المنتفع فى أى وقت ، ولو قبل انقضاء مدة الترخيص ، متى اقتضت ذلك المصلحة العامة<sup>(١)</sup> ، ولا يستطيع المنتفع أن يتمسك بامتداد العقد بحكم القانون

(١) وفى قضية تعاقدت فيها مصلحة السكك الحديدية مع شخص على أن تترك له منفعة مقاصف (بوفيات) بفض عطائها فى نظير مبلغ معين يدفعه لها وضى العقد إيجاراً ، ولما انقضت المدة وقضت المصلحة يد المنتفع عن المقاصف فتمسك هذا الأخير بامتداد الإيجار بحكم القانون ، وقضت محكمة النقض بأن العقد من نوع خاص أشبه بأداء خدمة عامة فلا تسرى عليه أحكام قانون إيجار الأماكن (نقض مدنى ٨ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٢٠ ص ٧٢) . وقضت أيضاً بأن تصرف السلطات الإدارية فى الأملاك العامة لانتفاع الأفراد بها لا يكون إلا بترخيص ، والترخيص بحكم طبيعته معين الأجل غير ملزم للسلطة المارخصة التى لها دائماً لدعى المصلحة العامة الحق فى إلغائه والرجوع فيه قبل حلول أجله . وإعطاء الترخيص ورفضه وإلغائه والرجوع فيه ، كل أولئك أعمال إدارية يحكمها القانون العام . وصور الترخيص مقابل رسم لا يمكن أن يخرج من طبيعته ، ولا يجعله عقد إيجار عادى خاضعاً لأحكام القانون المدنى (نقض مدنى ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١٥٩ ص ٤٤٥) . وقضت محكمة النقض كذلك بأنه إذا كان يبين من نصوص العقد محل النزاع التى رخصت به بلدية الاسكندرية لأحد الأفراد فى استغلال كازينو الزمة أنه وإن وصف بأنه عقد إيجار ، إلا أنه تضمن من القيود الواردة على حق المنتفع ما ينافى طبيعة الإيجار ويخرج التعاقد عن نطاقه ، كما تبين من هذه القيود أن البلدية فى تعاقدها لم تكن تنشأ استغلال محل معد للتجارة ، وإنما تبين من وراء ذلك أولاً وبالذات تحقيق مصلحة عامة ، فإنه لا يصح اعتباره عقد إيجار وارداً على محال تجارية ، بل التزاماً بأداء خدمة عامة . ولا يغير من هذا النظر كون البلدية تقتضى من ذلك جملاً محدداً أو تطلب زيادته على غرار =

بعد انقضاء مدته طبقاً لتشريعات الإيجار الاستثنائية<sup>(١)</sup> . كذلك حق الاستعمال وحق السكنى يخرجان عن التعامل نظراً للغرض الذى خصصا له ، إذ يتحدد كل من الحقين بمقدار ما يحتاج إليه صاحب الحق هو وأسرته الخاصة أنفسهم ، فلا يجوز الزول عنه للتغير إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوى ( م ٩٩٦ - ٩٩٧ مدنى ) ، ومن ثم لا يجوز إيجار أى من الحقين لاتصاله بشخص صاحبه<sup>(٢)</sup> .

== الزيادة العسكرية المقررة بالأوامر الخاصة بذلك ، إذ ليس من شأن ذلك أن يغير من صفة العقدة ولا أن يحول المكان المرخص بإشغاله من المنافع العامة إلى عمل تجارى . هذا وإن تصرف الإدارة فى أملاكها العامة لا يكون إلا على سبيل الترخيص ، وهو مؤقت يبيع للسلطة المرخصة دوماً ولداعى المصلحة العامة الحق فى إلغائه أو الرجوع فيه ولو قبل حلول أجله . وكل أولئك من الأعمال الإدارية التى يحكمها القانون العام . ولولاية المحاكم فى شأنها ولا تخضع لقانون الخاص ( نقض مدنى ١٤ يونيه سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ١٠٢ ص ٧٣٠ - الإسكندرية المختلطة ١٨ نوفمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ١٠ ) . والمحاكم المختصة هى المحاكم الإدارية دون المحاكم المدنية ، فلا يختص قاضى الأمور المستعجلة بطرد شاغل المكان العام ( نقض فرنسى أول يوليه سنة ١٩٥٢ دالوز ١٩٥٢ - ٥٩٥ - ١٥ يونيه سنة ١٩٥٤ دالوز ١٩٥٤ - ٥٨٦ - إسكندرية الوطنية مستعجل ١٦ أكتوبر سنة ١٩٤٤ المحاماة ٢٦ رقم ١٠٢ ص ٢٧٨ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٤١٩ ص ٥٤٣ ) - وإذا أخرج المستفع قبل انتهاء المدة ، لم يستحق تعويضاً عن الخسائر التى صرفها فى سبيل الانتفاع بالشئ كنفقات تجهيزه ، إلا إذا كان هناك اتفاق على ذلك ( عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٤١ ص ٦٤ هامش ٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٤٩ ص ٣٥٣ - قارن دى باج ٤ فقرة ٤٩١ ص ٤٨١ هامش ٤ ) . لكن إذا زاد فى الشئ ، كأن بنى وأبقت الجهة المرخصة البناء ، جاز الرجوع عليها بالإثراء بلا سبب .

( ١ ) وكان المقد يكتفى قبلاً بأنه عقد إيجار مدنى ( بودرى وقال ١ فقرة ١٥٤ - لوران ٢٥ فقرة ٦٤ - محمد كامل مرسى فقرة ٤٥ - الإيجار المؤلف فقرة ١١٣ - الوسيط ١ فقرة ٢٢٧ ) . أما الآن فقد تحول الفقه عن هذا الرأى إلى الرأى الذى يذهب إلى أن المقد هو عقد إدارى لا عقد إيجار مدنى ، ويرتب على ذلك النتائج التى ذكرناها فى المتن ( بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٤١٩ - بلانيول وريبير ويولانجيه ٢ فقرة ٢٦٤١ - دى باج ٤ فقرة ٤٩١ . بارتيلجى طبعة ١٣ ص ٤٨٠ - خالين طبعة ثانية ص ٥٨٠ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Lounge فقرة ٤٤ - سليمان مرقس فقرة ٥٦ ص ٨٢ هامش ٢ . عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٤١ - محمد على إمام فقرة ٤٦ ص ١٠٤ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٤٩ ص ٣٥٢ ص ٣٥٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٦٣ - محمد ليب شنب فقرة ١٨ ص ٢١ - ص ٢٢ - ومع ذلك انظر مجلس الدولة الفرنسى ٢ ديسمبر سنة ١٩٣٢ سيريه ١٩٣٣ - ٣ - ٩٧ وينحول للإدارة أن تبرم عقود إيجار فى الأحوال التى لا يعطل فيها انتفاع المستأجر بإدارة المال العام وتحقيق الغرض المخصص له هذا المال ) .

( ٢ ) وفى رأى الذين يقولون بأن الإيجار لا يرد على الحق بل على الشئ المؤجر ذاته ، ==

أما الوقف فهو غير قابل للتعامل فيه من حيث التصرف فلا يجوز بيع العين الموقوفة ، ولكنه قابل للتعامل فيه من حيث الإدارة فيجوز لإيجار العين الموقوفة وهو ما يحدث في العادة ، فعلم القابلية للتعامل هنا نسي . والضابط في كل هذا أن عدم القابلية للتعامل إنما يرجع إلى الغرض الذي خصص الشيء له ، فكل تعامل يتنافى مع هذا الغرض لا يجوز ، أما التعامل الذي لا يتنافى معه فهو جائز<sup>(١)</sup>.

وقد يكون الشيء غير قابل للتعامل فيه لأن ذلك غير مشروع ، وعلم المشروعية يرجع إلى مخالفة التعامل للنظام العام أو للآداب . فلا يجوز إيجار أرض زراعية بحيث يصبح ما في حيازة المستأجر من الأرض أكثر من خسين فدانا ، لمخالفة ذلك للنظام العام بموجب نص صريح في القانون . ولا يجوز إيجار منزل للقمار أو للدعارة<sup>(٢)</sup> . ويصح هنا التمييز بين منزل للقمار أو للعاهرة بهذه الصفة باعتباره متجرأ (fonds de commerce) وفي هذه الحالة يكون الإيجار باطلا لعدم مشروعية المحل ولعدم مشروعية السبب في وقت واحد ، وبين مكان يوجب باعتباره منزلا ويقصد المستأجر من استئجاره أن يستعمله للقمار أو للعاهرة ويكون الموتر عالماً بهذا القصد أو ينبغي أن يعلم به وفي هذه الحالة يكون الإيجار باطلا لعدم مشروعية السبب<sup>(٣)</sup> .

---

١- يكون الإيجار الصادر من صاحب حق الاستعمال وصاحب حق السكنى صحيحاً، ولكنه لا ينفذ في حق مالك الرقبة (انظر آنفاً فقرة ٣٨ في الهامش) - ويقربه من عدم قابلية حق الاستعمال وحق السكنى للتعامل لاتصال الحق بشخص صاحبه عدم قابلية حق الارتفاق للتعامل مستقلاً عن العقار المرتفق ، فلا يجوز بيع حق الارتفاق ولا إيجاره مستقلاً (ديرانتون ١٧ فقرة ٢٣ - لوران ٢٥ فقرة ٦٢ - بودرى وقال ١ فقرة ١٢٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٤١٩ ص ٤١١ - الإيجار المؤلف فقرة ١٢٦ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٤٦ ص ٦٨ هامش ١ - محمد علي إمام فقرة ٤٥ ص ١٠٥ - عبد المنعم البدرأوى ص ٤ ) ، وإلا كان العقد باطلاً ، وفي رأى الذين يقولون بأن الإيجار يرد على الشيء ذاته يصح أن يوجب المالك الذي لعفاره حقوق ارتفاق بالمرور في أرض الجار الممر الموجود في العقار المرتفق به ، ويكون الإيجار صحيحاً ولكنه لا ينفذ في حق مالك الأرض المرتفق بها فيستطيع أن يمنع المستأجر من المرور (منصور مصطفى منصور فقرة ١٤٩ ص ٢٤٧ - ص ٢٤٨) .

(١) الوسيط ١ فقرة ٢٢٧ .

(٢) جيوار ١ فقرة ٧٢ - بودرى وقال ١ فقرة ١٥٧ - الإيجار المؤلف فقرة ١١٣ .

(٣) عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٦٢ - قانون الإيجار المؤلف فقرة ١١٣ ص ١٥٧ -

١٠٧ - عدم قابلية الشيء المؤجر للاستهلاك : والأصل في الشيء المؤجر ألا يكون قابلاً للاستهلاك ، لأن المستأجر يلتزم برد الشيء بعينه عند انتهاء الإيجار ، والشيء القابل للاستهلاك هو الذي ينحصر استعماله بحسب ما أعد له في استهلاكه أو إنفاقه ( م ٨٤ مدني ) فإذا استعمله المستأجر استهلكه ولم يستطع رده بعينه<sup>(١)</sup> .

ولكن يحدث نادراً أن يكون الشيء المؤجر قابلاً للاستهلاك ، ويشترط أن يرد بعينه عند انتهاء الإيجار . مثل ذلك تاجر خلال يستأجر غلالاً ليعرضها على الجمهور ، ومثل ذلك أيضاً صراف يستأجر أنواعاً مختلفة من النقود ليعرضها كذلك<sup>(٢)</sup> .

وقد سبق أن بينا أن أشياء تستهلك بالاستعمال تكون تابعة للشيء المؤجر فتدخل معه في عقد الإيجار ، فبر الإيجار على أشياء قابلة للاستهلاك ولكن لا على سبيل الاستقلال بل على سبيل التبعية . مثل ذلك أن يؤجر صاحب مصنع مصنعته بما فيه من آلات لازمة لإدارته على أن يعوضه المستأجر ما بلى منها بالاستعمال ، وقد يشمل المصنع أيضاً بعض المواد الخام يتعهد المستأجر برد مثلها . ومثل ذلك أيضاً أن يؤجر شخص لآخر أرضاً زراعية بما فيها من أشياء تستهلك بالاستعمال كمهاد وبذرة ، على أن يستهلكها المستأجر ويرد مثلها عند انتهاء الإيجار . فإذا كانت الأشياء القابلة للاستهلاك قد تروكت للمستأجر على أنها من توابع العقار المؤجر شملها عقد الإيجار ، وقد تقدم الكلام في ذلك<sup>(٣)</sup> .

١٥٨ - ولا يجوز إيجار مكان لارتكاب جريمة فيه كتزيف نقود ، وذلك لعدم مشروعية السبب .

(١) أوبري ودو وإسمان ٥ ققرة ٣٦٤ ص ١٩٣ .

(٢) بودري وقال ١ ققرة ١٢٣ - جيوار ١ ققرة ٦٩ و ٢ ققرة ٦٧٢ - الإيجار المؤلف

فقرة ١١٢ ص ١٥٦ - عبد الفتاح عبد الباقي ققرة ٤٤ - محمد حل إمام ققرة ٤٥ ص ١٠٠ -

ص ١٠١ - منصور مصطفى منصور ققرة ١٤٩ ص ٣٤٦ - عبد المنعم فرج الصلدة ققرة ٥٩

ص ٨٣ - وتنص المادة ٥٣٤ من تقنين الموجبات والعقود البناني على أنه « لا يجوز عقد

الإيجار على شيء يفتى بالاستعمال إلا إذا كان ممدداً لمجرد الإطلاع والعرض . غير أنه يجوز إيجار

أشياء تفقد من قيمتها بالاستعمال » .

(٣) انظر آتفاً ققرة ٦ .

## المطلب الثاني

### أنواع الشيء المؤجر

١٠٨ - أنواع مختلفة : قدما أن الإيجار إنما يرد ، لاعلى الشيء ذاته ،

بل على الحق الذي يكون المؤجر على هذا الشيء . وذكرنا أن الغالب هو أن يقع الإيجار على حق الملكية ، فيمنزج الحق بالشيء ويقال إن المأجور هو الشيء المأدى ذاته عقاراً كان أو منقولاً . فإذا وقع الإيجار على حق دون الملكية ، كان المأجور هو هذا الحق ، حقاً عينياً كان كحق الانتفاع أو حقاً شخصياً كحق المستأجر وقد يرد الإيجار على حقوق محددة يشتمل عليها حق الملكية ، كحق الصيد والقنص وحق المرور وحق الإعلان وحق عرض البضائع وما إلى ذلك . ويرد الإيجار أخيراً على حقوق معنوية تقع على شيء غير مادي ، كحق الاسم وحق الملكية الأدبية والصناعية والفنية والتجارية .

فستعرض هذه الأنواع المختلفة من الحقوق ، ونتكلم تباعاً في : (١) العقار (٢) المنقول . (٣) الحقوق العينية والحقوق الشخصية . (٤) الحقوق التي يشتمل عليها حق الملكية (٥) الحقوق المعنوية (١) .

١٠٩ - العقار : أكثر ما يكون العقار المؤجر المباني والأراضي

الزراعية ، ويطلق التقنين المدني الفرنسي على إيجار المباني عبارة *bail à loyer* ، وعلى إيجار الأراضي الزراعية عبارة *bail à ferme* . ولكن إيجار العقار ليس مقصوراً على إيجار المباني وإيجار الأراضي الزراعية ، فهناك أيضاً إيجار الأراضي الفضاء غير الزراعية تستأجر في كثير من الأحيان لتكون مقراً للملعب أو مسرحاً أو مستشفى متنقل أو معرض أو نخيم أو كشك أو بناء مؤقت ، ونهياً عادة

(١) وأحكام إيجار هذه الأنواع المختلفة واحدة ، ولا تختلف إلا حيث تقتضي ذلك طبيعة الشيء ، وإلى هنا تشير المادة ٤٠٥ من تقنين الموجبات والعقود البناني إذ تقول : « إن القواعد القانونية المختصة بإيجار الأموال غير المنقولة التي يشير إليها القانون تنطبق بالقياس وبالقدر الذي تسمح به ماهية الأشياء على أجور الأموال الأخرى غير المنقولة وعلى المنقولات ، ما لم يكن ثمة شرط أو نص قانوني أو عرف مخالف » .

لا إقامة أبنية دائمة على الأرض بل بتثبيت خيام أو نحوها تقي بالغرض المقصود .  
وقد تؤجر المناجم والمحاجر . وقد قلنا عند الكلام في البيع<sup>(١)</sup> أن صاحب  
المنجم أو المحجر قد يؤجر منجمه أو محجره ليستغله المستأجر في مقابل أجره  
دورية ، فيكون العقد إيجاراً لا بيعاً<sup>(٢)</sup> .

١١٠ - المنقول : وقد صار إيجار المنقول شائعاً في الوقت الحاضر .  
فتؤجر الآلات الزراعية وغيرها من الآلات الميكانيكية ، والآلات الموسيقية ،  
وماكينات الخياطة ، وأجهزة الراديو والتلفزيون والتبريد والتدفئة ، والكتب ،  
 والملابس الجاهزة ، وغير ذلك .

وكثيراً ما تؤجر الغرف والمنازل المفروشة ، فيشمل الإيجار العقار والمنقول  
في آن واحد . وكذلك تؤجر الذهبيات والعوامات ، للسكنى أو للزينة .  
ومن المنقولات التي يشيع إيجارها كل ما يستعان به على نقل الأشخاص  
أو البضائع في البر والبحر والجو ، كإيجار الدواب للركوب وللحمل ، وكإيجار  
المركبات والسيارات والسفن<sup>(٣)</sup> والطائرات وغير ذلك<sup>(٤)</sup> .

وقد أفرد التقنين المدني الفرنسي باباً خاصاً لإيجار المواشي (bail à cheptel)

(١) الوسيط ٤ فقرة ١١ ص ٢٨ .

(٢) وتؤخذ عادة الأراضي التي تخصص للدفن عن طريق الترخيص ، سواء أكان هذا من  
أراضي الحكومة أم من أراض موقوفة . والحصول على رخصة للدفن هو عقد إداري لا عقد إيجار  
مدني ، سواء أكانت الرخصة دائمة أم مؤقتة . ويترتب على ذلك أنه إذا أبطل الترخيص بالدفن  
في منطقة معينة عادت الأرض إلى الحكومة أو إلى جهة الوقف (قانون الإيجار المؤلف فقرة ١٢١-  
همد على إمام فقرة ٤٥ ص ١٠٥) .

كذلك الترخيص في إقامة حمامات البحر عقد إداري لا عقد إيجار مدني ، ويجوز في أي وقت  
سحب الرخصة إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك (قانون الإيجار المؤلف فقرة ١٢٢ - استئناف  
مختلط ٢٦ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٢٩ : ترخيص إداري بشغل كبائن الاستحمام . وانظر  
ألفاً فقرة ١٠٦ في الخامس) .

(٣) وقد قضت محكمة النقض بانتفاء مسئولية مالك السفينة متى كان عقد تأجيرها هو  
مشاورة تأجير موقوت ، ويكون المستأجر هو وشأنه في تعاقد مع الغير (نقض مدني ٢ فبراير سنة  
١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ١٧ ص ١٣٥) .

(٤) ويجوز إيجار الأنعام السيائية (استئناف مختلط ١٦ نوفمبر سنة ١٩٣٨ م ٥١ ص

٢٣ - ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٣٨ م ٥١ ص ٢١) .



أفاض فيه ( مواد ١٨٠٠ - ١٨٣١ مدني فرنسي ) في تقرير الأحكام التي تسرى في هذا الإيجار ، وأغلب هذه الأحكام مستمدة من العادات والعرف . أما التقنين المدني المصري فلم يذكر شيئاً عن هذا الإيجار ، إلا أنها تتعلق بإيجار المواشي في عقد المزارعة ( م ٦٢٢ - ٦٢٣ مدني ) ، لذلك يجب الرجوع في إيجار المواشي بوجه عام إلى الاتفاق والعرف . وقد سمي الأستاذ أحمد فتحي زغلول<sup>(١)</sup> إيجار المواشي بإجارة الفائدة ، وعرفها بأنها إجارة الماشية مقابل نصيب في نتاجها وصوفها وضرعها ، وقرر أن صورها مختلفة باختلاف الأقاليم ، وقد تختلف من قرية إلى أخرى ؛ ففي بلد يكون معناها تسليم الماشية إلى المستأجر يتكفل بموئنتها وصيانتها ويستغل ضرعها وينتفع بعملها وللمالك نصف نتاجها ، وفي بلد أخرى ينتفع كل واحد بالنصف مما ذكر ، وفي الثالثة غير ذلك<sup>(٢)</sup> .

### ١١١ - الحقوق العينية والحقوق الشخصية : ويجوز إيجار الحقوق العينية

والحقوق الشخصية ، مادامت هذه الحقوق قابلة للاستمتاع بها ، وما دام الانتفاع بهذه الحقوق قابلاً للتنازل عنه<sup>(٣)</sup> .

وعلى هذا يجوز للمالك حق الانتفاع أن يؤجر حقه ، ولا يجوز ذلك للمالك

(١) شرح القانون الدول المدني ص ٢٨١ - ص ٢٨٢ .

(٢) ويجوز إيجار المتاجر والمصانع (fonds de commerce) باعتبارها مجموعاً من الأموال (universalités) ، وتعتبر في هذه الحالة منقولا ( بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٤١٩ - الإيجار المؤلف فقرة ١٢٩ ص ١٧٢ ) . ويسمى الإيجار هنا بعقد الإدارة الحرة أو الإدارة التأجيرية (contrat de gérance libre, de gérance-location) ، تمييزاً له عن عقد الإدارة (contrat de gérance) وبه يستخدم صاحب المتجر مديراً مأجوراً . وإيجار المتجر يعطى للمستأجر الحق في استغلال المتجر لحسابه الخاص في نظير أجر محدد أو أجر نسبي يتقاضاه صاحب المتجر . ومن أهم المسائل التي يثيرها هذا العقد تحديد مسئولية صاحب المتجر نحو الغير اللذين يتعاملون مع المستأجر ( بلانيول وريبير وبولانجييه ٢ فقرة ٢٦٤٧ - وانظر في هذا الموضوع مقالاً للأستاذ Volrin في المجلة الفصلية للقانون المدني سنة ١٩٣١ ص ٢٨٥ - ومقالاً آخر للأستاذ Reynaud في المجلة الانتقادية سنة ١٩٣٦ ص ٥٤٦ - وانظر أيضاً Oranger ومسالمة من باريس سنة ١٩٢٩ ) .

(٣) ديشرييه ٣ فقرة ٦٤ - جيوار ١ فقرة ٦٨ - بودري وقال ١ فقرة ١٤٦ - الإيجار المؤلف فقرة ١٢٦ .

حق السكنى أو حق الاستعمال لأنهما حقان لا يجوز الزول عنهما<sup>(١)</sup> . ولا يجوز كذلك إيجار حق الارتفاق منفصلاً عن العقار المرتفق ، لأن الارتفاق لا ينفصل عن العقار<sup>(٢)</sup> .

والحقوق الشخصية كالحقوق العينية يجوز إيجارها . والحق الشخصي الذى يؤجر عادة هو حق المستأجر ، فيؤجر هذا الحق من الباطن<sup>(٣)</sup> .

**١١٢ - الحقوق التى تشمل عليها حق الملكية :** وحق الملكية يشتمل على مكنات مختلفة نسميها بالحقوق تجوزاً ، وتدخل جميعاً فى حق استعمال الملك . فمن ملك أرضاً ، ملك حق الصيد والقتنص فيها . ويجوز إيجار حق

(١) انظر آتفاً فقرة ١٠٦ .

(٢) انظر آتفاً فقرة ١٠٦ فى الهامش .

(٣) والذين يقولون إن الإيجار لا يرد على الحق بل على الشيء المؤجر ذاته يذهبون إلى أن المستأجر الأصل إنما يؤجر العين المؤجرة ذاتها للمستأجرين من الباطن ، لا مجرد حقه كستأجر (منصور مصطفى منصور فقرة ١٤٩ ص ٢٤٨) .

ويقال مادة إنه يجوز إيجار الدين ، فينتفع المستأجر بأرباحه فى مقابل أن يدفع أجرة ثابتة ويستفيد من الفرق المحتمل بين الأرباح والأجرة (بودوى وثال ١ فقرة ١٤٩) . ويخالف بعض الفقهاء هذا رأى فيقول بعدم جواز إيجار الديون ، مستنداً إلى أن الدين لا يمكن الانتفاع به قبل أن يسدد ، فإذا سدد لم يعد ديناً ، أما إذا تماقده شخص مع آخر له دين فى ذمة شخص ثالث على أن يتقاضى ذلك الدين من المدين عند حلوله ويرده بعد مدة هو وفوائده فلا يكون هذا العقد إيجاراً (ترولون ١ فقرة ٨٤) . ويسهل الرد على هذا الاعتراض بأن المراد بإيجار الدين ليس هو قبضه من المدين والانتفاع به ثم رده بعد ذلك مع فوائده إلى الدائن ، وإنما المراد أن ينتفع المستأجر بالدين وهو لا يزال ديناً فى ذمة المدين ، وذلك بالاستيلاء على أرباحه وفوائده ودفع أجرة فى مقابل ذلك الدائن ، وقد يكون لهذا الأخير فائدة من الإيجار بأن يستول على أجرة ثابتة مضمونة ويترك للمستأجر أرباح الدين التى قد تكون فى بعض الأحيان متغيرة (الإيجار للمؤلف فقرة ١٢٦ ص ١٦٩ وهامش ٢ - محمد على إمام فقرة ٤٦ ص ١٠٨) .

ولإيجار الدين على التصوير المتقدم يمكن أن يكتفى تكييفاً آخر ، فيقال إن الدائن قد حول فوائده الدين المتغيرة فى مقابل مبلغ ثابت يدفع على أقساط متساوية ، ويكون العقد حوالة حق للإيجار (انظر فى هذا المعنى منصور مصطفى منصور فقرة ١٤٩ ص ٢٤٨ - ص ٢٤٩) . على أنه يلاحظ أن تكييف العقد على اعتبار أنه حوالة للفوائد يقتضى ألا يضمن الدائن إلا وجود الحق وقت الحوالة (م ١/٣٠٨ مدنى) وألا يضمن يسار المدين (م ١/٣٠٩) . أما إذا كلف العقد على اعتبار أنه إيجار الدين ، فيبدو أن الدائن يضمن يسار المدين إذ هو ملتزم بتسكين المستأجر من الانتفاع بالدين .

الصيد<sup>(١)</sup> ، سواء أكان ذلك مستقلاً عن الأرض أم تبعاً لها . فإذا أوجر حق الصيد تبعاً للأرض ، فهناك رأى يقول بأنه لابد من النص على ذلك في عقد إيجار الأرض ، فإذا لم يكن هناك نص بقى لصاحب الأرض حق الصيد فيها وليس للمستأجر أن يصطاد<sup>(٢)</sup> . ويقوم مقام النص الظروف والقرائن ، كأن تكون الأرض المؤجرة بعيدة عن محل إقامة المالك ، أو أن يكون هذا ليس من عاداته أن يصطاد ، فيفهم من ذلك أن حق الصيد دخل تبعاً للأرض في عقد الإيجار . ويقول فريق ثانٍ بأن الصيد من حق مستأجر الأرض ، ما لم ينص في العقد على خلاف ذلك<sup>(٣)</sup> . ويقول فريق ثالث بأن الصيد من حق المؤجر والمستأجر على السواء ، إلا إذا نص على خلاف

---

(١) ترو لون ١ فقرة ٩٤ - ديرانتون ١٨ فقرة ٢٤ - بودرى وقال ١ فقرة ٣٤ - أوبرى ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٢ هامش ٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٤١٩ - الإيجار للمؤلف فقرة ١٢٨ .

ولا يحد إيجار حق الصيد بيماً للطيء الذى يصاد ، وإلا عد كل إيجار ييماً لشركات التى تجنى من الثمن المؤجرة ، هذا إلى أن الطير مال مباح وليس يملكه صاحب العين المؤجرة حتى يبيعه (تطبيق إسان في سبريه ٩٣ - ١ - ١٨٥) - ويرى الأستاذ إسان في هذا التطبيق أن ما يدعى بإيجار حق الصيد - كما في إيجار كل حق يعطى المستأجر الانتفاع بالعين لفرض معين - إنما هو دين (créance) يلتزم بموجبه صاحب الأرض بأن يمكن المتعاقد معه من عمل معين في أرضه وهو للصيد . وليس هذا العقد بإيجار ، وإلا لو سمح لصاحب الأرض أن يجزئ حقوقه في الأرض هذه التجزئة فيؤجر كل حق على انفراده ، لترتب على ذلك انقسام حق الملكية بحسب رغبة المالك وهذا ما تحظره المادة ٦٨٦ من التقنين المدنى الفرنسى . ويجب الأستاذان بودرى وقال على هذا الاعتراض بأن تجزئة حق الملكية المنوعة هى تجزئتها إلى حقوق معينة ، أما الإيجار فلا يعطى إلا حقاً شخصياً (بودرى وقال ١ فقرة ٣٤ - الإيجار للمؤلف فقرة ١٢٨ ص ١٧٠ هامش ١) . ولا ترى أن هذا رد على الاعتراض ، فالإيجار الذى لا يعطى إلا حقاً شخصياً هو نفسه يرد على حق ، وهذا الحق الأخير هو الذى قصد إسان أن الملكية تنجزاً إليه ولم يقصد حق المستأجر للشخص . والصحيح في رأينا أن حق الاستعمال - وهو أحد الحقوق الثلاثة التى يشتمل عليها حق الملكية وذلك إلى جانب حق الاستغلال وحق التصرف - قد يعطى للمستأجر كاملاً وهذا هو الإيجار التامى ، وقد يعطى له منه بعض مكناته دون بعض ، فتؤجر الأرض مثلاً لفرض محدود . وليس في هذا تجزئة لحق الملكية ، بل هى مكنات مختلفة يشتمل عليها حق الاستعمال ويكون كلها أو بعضها محلاً للإيجار .

(٢) جيوار ١ فقرة ٢٨٦ - بودرى وقال ١ فقرة ٧٨٥ .

(٣) ديفرچيه ١ فقرة ٧٣ - لوران ٢٥ فقرة ١٧٢ .

هنا<sup>(١)</sup> . ومهما يكن من أمر هذا الخلاف ، فلا خلاف في أن مالك الأرض له أن يؤجر حق الصيد فيها مستقلاً عن الأرض ذاتها ، فله أن يستبقى لنفسه الانتفاع بالأرض ويؤجر حق الصيد فيها لآخر<sup>(٢)</sup> ، كما أن له أن يؤجر الأرض لشخص وحق الصيد لشخص ثان ، وله أخيراً أن يؤجر الأرض ويستبقى حق الصيد لنفسه<sup>(٣)</sup> .

وكما يجوز إيجار حق الصيد ، يجوز كذلك إيجار حق القنص ( صيد السمك ) مستقلاً أو تبعاً لإيجار العقار . فإذا أوجر تبعاً للعقار ، فقد تفهم هذه التبعية من الظروف دون حاجة إلى النص عليها صراحة . ويقول فريق بل يجب النص صراحة على شمول إيجار العقار لحق القنص ، وإلا أعد المالك مستقبلاً لنفسه هذا الحق إلا في أحوال استثنائية<sup>(٤)</sup> . ويرى فريق آخر أن حق القنص تابع حتماً لإيجار العقار ، ما لم ينص على خلاف ذلك<sup>(٥)</sup> .

ويجوز لإيجار الحائط للصق الإعلانات التجارية وغيرها ، وإيجار سطح المنزل لإقامة لانتة فيه للإعلان ، وإيجار ستار المسرح للإعلان ، وإيجار مكان في فندق لوضع « قترينة » تعرض فيها البضائع . ويلاحظ في كل هذا أن العين قد أوجرت لغرض معين ، فلا يجوز تعديده<sup>(٦)</sup> .

( ١ ) دبرانتون ٤ فقرة ٢٨٦ .

( ٢ ) وفي هذه الحالة لا يجوز له أن يصطاد بنفسه أو أن يسمح لأحد آخر بالصيد ، لأن هذا الحق قد أجره ونزل بذلك عن حق الانتفاع به . أما إذا سح مالك الأرض بالصيد فيها لآخر ولو بمقابل ، فهذا السلاح لا يعتبر إيجاراً بل عقداً غير مسمى تمهد فيه صاحب الأرض بالأمين المتعاقد الآخر من الصيد في أرضه ، وهذا العقد غير المسمى لا يمنع صاحب الأرض نفسه من الصيد في أرضه ، ولا يمنعه أيضاً من السلاح لأشخاص آخرين بالصيد بخلاف عقد الإيجار الذي تقدم ذكره .

( ٣ ) ويجوز له في هذه الحالة أن يشترط على المستأجر أن يترك له حق الانتفاع بمحتاج في العين المؤجرة ينزل فيه وقت الصيد .

( ٤ ) ترولون ١ فقرة ١٦٢ - جيوار ١ فقرة ٢٨٦ - بودرى وقال ١ فقرة ٧٩٢ .

( ٥ ) ديفرجهيه ١ فقرة ٧٥ - لوران ٢٥ فقرة ١٧٣ .

( ٦ ) ويجوز أيضاً إيجار حق المرور ، وليس المراد بذلك إنشاء حق ارتفاق ، بل مجرد إعطاء شخص معين الحق في المرور في ملك شخص آخر ، وهو حق شخصي لا عيني . وهذا إيجاراً -

١١٣ — الحقوق المعنوية : الحقوق المعنوية هي التي ترد على شيء غير مادي . فيجوز إيجار الاسم إذا كانت له قيمة تجارية ، أما إذا كان الغرض من الإيجار مزاحمة تجارية غير مشروعة فلا يجوز ذلك ، كأن يوثجر شخص اسمه لمتجر ويكون هذا الاسم مشابهاً لاسم تجارى معروف بحيث يقع اللبس بينهما فيستفيد المتجر من ذلك اللبس في المنافسة<sup>(١)</sup> .

ويجوز إيجار حقوق الملكية الأدبية والصناعية والفنية والتجارية ، فيوثر مثلاً حق المؤلف وحق المخترع . ويرى بعض الفقهاء أن نزول المخترع عن حقه لمدة معينة يعد إيجاراً ، أما نزوله عنه مطلقاً فيعد بيعاً<sup>(٢)</sup> . والصحيح في رأينا أن حق المؤلف أو حق المخترع أو غيرهما من الحقوق المعنوية قد يوثجر وقد يباع ، والتمييز بين البيع والإيجار لا يرجع إلى التأييد والتوقيت ، وإنما يرجع إلى نية المتعاقدين . فإن أراد صاحب الحق أن يعطى لآخر لمدة معينة حقاً شخصياً على حقه ينتفع بموجبه بهذا الحق فالعقد إيجار ، وإن أراد أن ينقل الحق نفسه لآخر

---

= الترخيص الصادر من شركة سكة حديدية لشركة أخرى في أن تشمل خطوطها الحديدية لمروور عربات الشركة المستأجرة ( الإيجار للمؤلف فقرة ١٣٠ - محمد علي إمام فقرة ٤٦ ص ١٠٧ ) . ويجوز إيجار احتكار البيع في المحلات العامة كالمقاهي والملاعب ، أو إيجار البيع في هذه المحلات دون احتكار ، وإيجار احتكار تاجر نشر إعلانات أو معرض بضائمه في فندق أو في محل عام آخر ( الإيجار للمؤلف فقرة ١٣٠ ) . ويجوز إيجار حق إقامة مقصف في محطة أو مقهى أو دار للتمثيل أو السينما ، وكذلك إيجار إستيلاء إصدار صحيفة أو مجلة ( محمد علي إمام فقرة ٤٦ ص ١٠٨ ) .

( ١ ) الإيجار للمؤلف فقرة ١٢٧ .

( ٢ ) بودري وقال ١ فقرة ١١ - ويقول أصحاب هذا الرأي إنه يجوز إيجار حق المخترع طول مدة بقاءه ، بشرط ألا يستغرق الإيجار جميع حقوق المخترع بل ينصرف على بعض منها ، أو إذا استغرق الإيجار جميع حقوق المخترع فيجب أن يكون مقصوراً على استغلال هذا الاختراع في جهة معينة دون أخرى . وغلاصة القول أن المخترع إذا نزل عن حقه نزولاً مطلقاً عد هذا بيعاً ، وإذا كان النزول مقيداً من حيث الحقوق التي تستغل ، أو من حيث المكان الذي يحصل فيه الاستغلال ، أو من حيث المدة التي يكون فيها الاستغلال ، فإنه يعد إيجاراً لا بيعاً ( جند الفتح عبد الباقي فقرة ٤٦ ص ٦٩ هامش ١ - محمد علي إمام فقرة ٤٦ ص ١٠٨ - عبد الحى حجازي فقرة ٢٥ - فقرة ٢٧ ) .

فهذا بيع ولو كان مقصوداً على بعض الحق كأن يبيع المؤلف إحدى مبيعات مؤلفه دون الطباعات الأخرى<sup>(١)</sup>.

## المبحث الثاني

### مدة الإيجار

١١٤ — الإيجار عقد موقت : يستفاد توقيت عقد الإيجار من تعريف المشرع لهذا العقد بأنه عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة . هذا إلى أن الإيجار كما قلنا عقد زمني ، تقاس منفعة العين فيه بمقياس الزمن ، إذ لا يمكن تحديد مدى انتفاع المستأجر بالشئ إلا بالمدة التي ينتفع فيها به . ومن ثم كانت المدة في الإيجار هي التكملة الضرورية لمنفعة الشئ المؤجر ، وتأتي بعدها مباشرة حتى تكتمل صورة المنفعة<sup>(٢)</sup> .

والمتعاقدان في الإيجار يتفقان عادة على المدة ، إذ المدة ركن لا يتم الإيجار إلا به . ومن ثم إذا عرضا للمدة واختلفا في تحديدها ، فطلب المؤجر مثلاً أن تكون المدة سنة وأبى المستأجر إلا أن يكون الإيجار مشاهرة ، واستمرأ على هذا الخلاف ، فإن الإيجار لا ينعقد لانعدام ركن فيه هو ركن المدة<sup>(٣)</sup> .

(١) وكان يبيع مؤلف مسرحية حق تمثيلها ، أو منتج فلم سينائي حق عرضه ( بلانويل وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٦٤٦ ) .

(٢) وقد لا تكون هذه الأسباب وحدها كافية لتبرير ضرورة توقيت الإيجار ، إذ يمكن تصور الإيجار عقداً دائماً ولا نحتاج فيه إلى مقياس المنفعة بالمدة إلا عند تحديد مواعيد دفع الأجرة . لذلك يضاف إلى الأسباب التي تقدم ذكرها أن المشرع لم يرد أن يفصل منفعة العين عن ملكيتها بصفة مؤبدة ، فقتت الملكية وقلت العناية بالمال المؤجر بعد توزيع المسؤولية بين المؤجر والمستأجر فيعتمد كل منهما على الآخر ( سليمان مرقس فقرة ٧٦ ص ١٢٢ ) . ولذلك عندما صاغ المشرع حق الانتفاع وفصله عن الرقبة ، جعله حقاً غير دائمى ينقضي حتماً بموت المنتفع . هذا إلى أن الإيجار ينشئ التزامات شخصية ، والالتزام الشخصي لا يصح أن يكون أبدياً ( محمد علي إمام فقرة ٤٩ ص ١١٦ - عيد المنعم فرج الصلة فقرة ١٩ ) .

عل أن هناك عقوداً شبه دائمية تقرب من عقد الإيجار ، هي عقد المحكر (وجملت أقصى مدة له في التقنين المدني الجديد ستين سنة) وعقد الإيجارين وعقد خلو الانتفاع ، وسيأتي الكلام فيها .

(٣) أوبري ورو وإسمان • فقرة ٣٦٧ ص ١٨٨ .

ولكن يقع في بعض الأحيان أن المتعاقدين لا يعرضان إطلاقاً للمدة ، فالسكوت عنها لا يجعل الإيجار باطلاً ، بل يكون صحيحاً ويتكفل القانون في هذه الحالة بتحديد المدة على وجه سنيته فيما يلى . كذلك قد يتفق المتعاقدان على أن يكون الإيجار لمدة غير معينة ، أو يتفقا على مدة معينة ولكن لا يستطيع أى منهما أن يثبت ما اتفقا عليه في ذلك ، ففي هاتين الحالتين الأخيرتين ، كما في الحالة الأولى ، لا يكون الإيجار باطلاً ، بل يكون صحيحاً ويتكفل القانون بتحديد المدة على نفس الوجه الذى يحدد به المدة في الحالة الأولى .

يخلص من ذلك أن المتعاقدين إذا عرضا للمدة واختلفا في تحديدها ، كان الإيجار باطلاً لانعدام أحد أركانه . وإذا اتفقا على مدة معينة ، كانت هي المدة المعتبرة . وإذا لم يعرضا للمدة أصلاً ، أو اتفقا على أن يكون الإيجار لمدة غير معينة أو اتفقا على مدة معينة ولكن تعذر إثباتها ، تولى القانون تحديد مدة الإيجار . فأما ما في الإيجار الصحيح بالنسبة إلى مدته فرضان : (١) أن يتفق المتعاقدان على تحديد مدة معينة . (٢) أن يسكت المتعاقدان عن تحديد مدة معينة أو أن يتعذر إثبات المدة التى اتفقا عليها .

### المطلب الأول

المتعاقدان يتفقا على تحديد مدة معينة

١١٥ هـ التوقيت . تقدم أن الإيجار يجب أن يكون موقتاً ، فيتفق المتعاقدان على مدة الإيجار سنة أو أكثر أو أقل ، ومن ثم يصح أن تكون المدة المتفق عليها يوماً واحداً أو أسبوعاً أو شهراً أو سنة أو ثلاث سنوات أو تسعاً أو أكثر من ذلك بحسب ما يتفق عليه المتعاقدان . ولم يعين المشرع حداً أقصى للمدة التى يتفق عليها المتعاقدان ولا حداً أدنى (١) :

---

(١) استثناء من ذلك جعل قانون الإصلاح الزراعي (٣٥ م) أدنى مدة لإيجار الأراضى الزراعية ثلاث سنوات ؛ ونص ، هو وقانون إيجار الأماكن ، على استناد عقود الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدتها . وسأأتى الكلام في ذلك .

وقد كان المشروع المقدم للتقنين المدني يتضمن نصاً (م ٧٦٠ من هذا المشروع) يجرى على الوجه الآتي : ١ - إذا عقد الإيجار لمدة تزيد على ثلاثين سنة ، أو إذا كان مؤبداً ، جاز أن ينتهى بعد انقضاء ثلاثين سنة بناء على طلب المتعاقدين ، مع مراعاة المواعيد القانونية المنصوص عليها في المادة التالية . ويكون باطلاً كل اتفاق يقضى بغير ذلك . ٢ - على أنه لا يجوز لأحد المتعاقدين أن ينهى الإيجار ، إذا كان قد عقد لمدة حياة الموَجَّر أو المستأجر ، حتى لو امتد لمدة تزيد على ثلاثين سنة . وإذا نص في الإيجار أنه يبقى ما بقي المستأجر يدفع الأجرة ، فيعتبر أنه قد عقد لمدة حياة المستأجر<sup>(١)</sup> . وقد أقرت لجنة المراجعة هذا النص بعد تحويرات لفظية طفيفة ، ولكن لجنة الشئون التشريعية لمجلس النواب حذفته دون أن تشير إلى هذا الحذف في تقريرها<sup>(٢)</sup> . وبذلك تركت المسألة إلى القواعد العامة<sup>(٣)</sup> .

ومقتضى تطبيق هذه القواعد أن المتعاقدين يستطيعان تحديد أية مدة للإيجار ما دامت هذه المدة لا تجعل الإيجار مؤبداً أو في حكم المؤبد<sup>(٤)</sup> ، وادام المتعاقدان

(١) انظر في هذا المعنى التقنين المدني الألماني (م ٥٦٧) وهو يورد نفس الأحكام ، وكذلك التقنين المدني العراقي (م ٧٤٠) . ويمن التقنين المدني الإيطالي (م ١٥٧١) حداً أقصى لمدة الإيجار ثلاثين سنة ، فإذا زادت المدة على هذا الحد أنقصت إلى ثلاثين سنة ، وفي إيجار منازل السكن يجوز أن يكون الإيجار لمدة حياة المستأجر ولستين. أيضاً بعد موته ولو امتد الإيجار إلى أكثر من ثلاثين سنة بشرط ألا تزيد المدة على المائة . ويشترط التقنين المدني الياباني (م ٦٠٤) ألا تزيد مدة الإيجار على عشرين سنة وإلا أنقصت إلى هذا الحد ، ويجوز تجديد الإيجار بشرط ألا تجاوز مدة التجديد عشرين سنة .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٨١ في الهامش .

(٣) ولا يوجد نص في التقنين المدني الفرنسي يضع حداً أقصى لمدة الإيجار ، ولكن قوانين الثورة (قوانين ١٨ - ٣٩ ديسمبر سنة ١٧٩٠ م) وقانون ٢٥ يولييه سنة ١٩٠٢ حرمت عقد الأمفيتوز المؤبد ، وكذلك عقود الإيجار المؤبدة حرمت هي أيضاً منذ عهد الثورة (décret du 2 prairial an II) ، وجعل الحد الأقصى لعقد الأمفيتوز تسماً وتسمين سنة على ألا يجاوز أجيالاً ثلاثة . فنقل القضاء والفقه في فرنسا هذا الحد الأقصى من عقد الأمفيتوز إلى عقد الإيجار (نقض فرنسي دوائر مجتمعة ٢٤ نوفمبر سنة ١٨٣٧ سيرة ١٨٣٧ - ١ - ٩٥٤ - تروكون ١ فقرة ٤ - لوران ٢٥ فقرة ٣٨ - جيوار ١ فقرة ٣٨ - هيك ١٠ فقرة ٢٧٠ - يودرى وقال ١١ فقرة ١٢٠١ - ١٢٠٢ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٤ ص ١٩٨ - بلاهول وريير ١٠ فقرة ٤٤٧) .

(٤) استئناف مخطوط ٥ ديسمبر سنة ١٨٩٤ م ٧ ص ٣٥ - استئناف وطني ٢١ يناير



لا يخالفان نصاً في القانون . فقد نص المشرع مثلاً على أن مدة الإيجار لمن لا يملك إلا حق الإدارة لا يجوز أن تزيد على ثلاث سنوات ، ونص على أن الوصي أو القيم لا يجوز أن يؤجر الأراضي الزراعية لمدة تزيد على ثلاث سنوات ولا المباني لمدة تزيد على سنة ، ونص على أن القاصر المأذون له في تسلم أمواله وإدارتها لا يجوز أن يؤجر الأراضي الزراعية والمباني لمدة تزيد على سنة ، وقد تقدم بيان كل ذلك .

فإذا اتفق المتعاقدان على أن تكون مدة الإيجار سنة مثلاً ، أو أقل من سنة ، أو سنتين أو ثلاثاً أو خمساً أو تسعاً أو عشرأ أو أكثر ، صح اتفاقهما والزمهما<sup>(١)</sup> ، على أن يلاحظ تسجيل الإيجار إذا زادت مدته على تسع سنوات حتى يكون نافذاً في حق الغير على الوجه الذي سنبينه .

أما إذا اتفق المتعاقدان على أن يكون الإيجار مؤبدًا ، فهذا لا يجوز . وكذلك إذا اتفقا على مدة طويلة تجعل الإيجار في حكم العقد المؤبد . ويترك تحديد المدة الطويلة التي تجعل الإيجار في حكم العقد المؤبد لتقدير القاضي ، فينظر في كل عقد إلى ظروفه وملابساته . فقد تكون مدة ثلاثين أو أربعين سنة مدة طويلة تجعل الإيجار في حكم العقد المؤبد إذا وقع مثلاً على منزل للسكن أو على أرض زراعية

— سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ ص ٤٤١ — بنى سوف الكلية أول يونيه سنة ١٩٢٥ المحاماة ٦ ص ٧٣١ — ويصح أن يتفق المتعاقدان على مدة لا تكون محددة بل تكون قابلة للتحديد ، وقد أقرت محكمة النقض تحديد مدة إيجار ملحق بمدة قيام نظام التوطين الذي كان معمولاً به وقت إبرام عقد إيجار الملحق (نقض مدني ٢٤ يناير سنة ١٩٥٧ مجموعة أحكام النقض ٨ رقم ١١ ص ٩٨) .

(١) استئناف مخطط ١٠ يناير سنة ١٨٧٨ المجموعة الرسمية المختلطة ٣ ص ٥٥ — وبالمادة أن تكون مدة الإيجار متصلة ، ولكن لا يوجد ما يمنع من أن تكون غير متصلة ، كما إذا استأجر شخص منزلاً بصيف مدة موسمين مع ترك المنزل للمؤجر في المدة التي تتخلل الموسمين (سليمان مرقس بقرة ٧٦ ص ١٢٢ هامش ١) ، وكذا إذا أوجر ملعب كرة في يوم واحد معين من أيام الأسبوع طول الموسم (عبد الفتاح عبد الباقي بقرة ٦٨ ص ١٠٧ هامش ١) ، وكذا إذا أجرة شخص كشكاً في صيف النصف الأول من اليوم لمدة الصيف (الإيجار المؤلف بقرة ١٤٦ ص ١٩٤ هامش ٣) .

ونصت المادة ٧٣٩ مدني مراق على أن تبدأ مدة الإيجار من الوقت الذي منى في العقد ، وإن لم يسم فن تاريخ العقد . وهذا الحكم يتفق مع القواعد العامة ، ومن ثم يمكن العمل به دون نص (سليمان مرقس بقرة ٧٩) .

مستصلحة ، وقد تكون مدة خمسين سنة لا تجعل الإيجار في حكم العقد المؤبد لأنها ضرورية لاستغلال المستأجر للعين ، كأن يستأجر شخص أرضاً ويقيم عليها بناء يقدر لبقائه مدة تصل إلى خمسين سنة ، أو يستأجر أرضاً زراعية بوراً بمقتضى إصلاحها وقتاً طويلاً فتكون مدة خمسين سنة هي المدة المناسبة للمستأجر لاستغلال الأرض استغلالاً كافياً بعد إصلاحها .

ونرى مع جمهور الفقهاء في مصر ألا تزيد مدة الإيجار في أية حال على ستين سنة ، وذلك قياساً على الحكر . فقد نصت المادة ٩٩٩ مدني على أنه ولا يجوز التحكير لمدة تزيد على ستين سنة ، فإذا عينت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة اعتبر الحكر معقوداً لمدة ستين سنة . فإذا كان الحكر ، وهو عقد يجعل للمحتكر حقاً عينياً في الأرض المحتكرة ويقع عادة على أرض خربة يقتضى استصلاحها مدة طويلة ، لا يجوز أن تزيد مدته على ستين سنة ، فأولى ألا تزيد مدة الإيجار على ستين سنة والإيجار لا يجعل للمستأجر إلا حقاً شخصياً ويقع عادة على عين صالحة للاستعمال . وقد كان المشروع التمهيدي للتقنين المدني يجعل الحد الأقصى لمدة الإيجار ثلاثين سنة على ما قدمنا بينما جعل الحد الأقصى لمدة الحكر ستين سنة ، فالحد الأقصى لمدة الحكر أعلى دائماً من الحد الأقصى لمدة الإيجار ، وقد وصلت في المشروع التمهيدي إلى الضعف من هذه ، فيجب إذن ألا يزيد الحد الأقصى لمدة الإيجار على الحد الأقصى لمدة الحكر حتى بعد حذف النص الذي يعين حداً أقصى لمدة الإيجار ثلاثين سنة .

ويخلص من ذلك أنه إذا كانت مدة الإيجار تزيد على ستين سنة . فالإيجار يكون حتماً في حكم العقد المؤبد ، ومن ثم لا يجوز . أما إذا كانت مدته لا تزيد على ستين سنة ، فإنه يكون للقاضي حق التقدير تبعاً للظروف على ما قدمنا . فقد تكون مدة الإيجار ثلاثين سنة فيعتبره القاضي في حكم العقد المؤبد فلا يجوز ، وقد تكون مدته خمسين سنة فيعتبره القاضي موقفاً فيجوز<sup>(١)</sup> .

(١) انظر في هذا المعنى عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٦٩ - سليمان مرقس فقرة ٧٦

ص ١٢٤ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٥ ص ٣٧٥ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ٧٠

ص ٩٦ - عبد المنعم البهراوي ص ٧ - وهناك رأى في الفقه المصري يذهب إلى أنه لا يوجد -

١١٦ — يجوز أنه يكون الإيجار لمدة حياة المستأجر أو لمدة حياة المؤجر : ويجوز أن يكون الإيجار لمدة حياة المستأجر ، ولا يكون هذا إيجاراً مؤبداً ولا في حكم المؤبد ، فيبقى الإيجار ملزماً للمؤجر وللمستأجر ما بقي المستأجر حياً ولومات المؤجر قبله ، فإذا مات المستأجر انتهى الإيجار ولا ينتقل إلى ورثته ، ويجب في جميع الأحوال ألا تزيد مدة الإيجار على ستين سنة حتى لو بقي المستأجر حياً بعد انقضاء هذه المدة<sup>(١)</sup> . والإيجار لمدة حياة المستأجر لا يعتبر مؤبداً لأن حياة الإنسان موقته ، فإذا قيست مدة الإيجار بها بقي الإيجار موقتماً<sup>(٢)</sup> .

كذلك يجوز أن يكون الإيجار لمدة حياة المؤجر ، فيبقى الإيجار ما بقي المؤجر حياً ولومات المستأجر قبله وعند ذلك ينتقل الإيجار إلى ورثة المستأجر . ولا ينتهي إلا بموت المؤجر ، بشرط ألاّ تجاوز مدته ستين سنة<sup>(٣)</sup> .

— حد أقصى لمدة الإيجار ، فلا يتقيد القاضي لا بمدة الستين سنة قياساً على الحكم ولا بأية مدة أخرى ولو كانت أجل من ستين سنة ، وكل ما يتقيد به هو ألا يكون الإيجار مؤبداً (محدد كامل مرسى) .  
فقرة ٦٦ — محمد علي إمام فقرة ٤٩ ص ١١٧ — ص ١١٨ . وكان هذا هو الحكم في عهد التتبعين المدنى القديم ، إذ لم يضع هذا التتبعين حداً أقصى لمدة الإيجار (الإيجار المثلث فقرة ١٤٦ — جرائم لولان في العقود فقرة ٣١٣ — استئناف مختلط ٥ ديسمبر سنة ١٨٩٤ م ص ٧ ص ٣٥ — استئناف وطنى ٢١ يناير سنة ١٩٢٤ الحاماة ٤ رقم ٣٤٢ ص ٤٤١ — بين سوفى الكلية أول يونيو سنة ١٩٢٥ الحاماة ٦ ص ٧٣١) . ويلعب رأى إلى أن الحد الأقصى لمدة الإيجار هو ستون سنة قياساً على الحكم ، فإذا لم تجاوز مدة الإيجار هذا الحد الأقصى لم يحز للقاضي تخفيفها (محمد ليبب شطب فقرة ٦٣ ص ٨٢ — ص ٨٣) .

(١) وقد كانت المادة ٧٦٠/٢ من المشروع التمهيدى تقضى بأنه لا يجوز لأحد من المتعاقدين أن ينهى الإيجار إذا كان قد عقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر ، حتى لو امتد لمدة تزيد على ثلاثين سنة . فهذا النص كان يبيح أن تجاوز مدة الإيجار الحد الأقصى في حالات معينة ، وإذا حلف لم يمد يصح أن تجاوز مدة الإيجار الحد الأقصى في أية حال .

(٢) بورسعيد الكلية ٨ نوفمبر سنة ١٩٥٩ الحاماة ٤١ رقم ٣٥٨ ص ٦٩١ — بودى وقال ١ فقرة ١٢١٠ — بلانيول وريير ١٠ فقرة ٤٤٨ — أما الإيجار الوراثة (ball héréditaire) وهو الإيجار الذى ينتقل من المستأجر إلى ورثته المذكور ثم إلى الورثة المذكور هؤلاء وهكذا مابقي هناك وارث ذكر ، فينتوى على معنى التأييد ، ولا يجوز (بودى وقال ١ فقرة ١٢٠٢ — ديفرجه ١ فقرة ٢٠٢ — جيوار ١ فقرة ٣٩ — هيك ١٠ فقرة ٢٧٠ — انظر عكس ذلك وأن الإيجار يكون مؤتماً فيجوز : نقض فرنسى الدوائر المحترمة ٢٤ نوفمبر سنة ١٨٣٧ سيرة ٣٧-١-٩٥٤ — ترولون ١ فقرة ٤) .

(٣) بودى وقال ١ فقرة ١٢١٠ — بلانيول وريير ١٠ فقرة ٤٤٨ .

ولا نرى ما يمنع من أن يكون الإيجار لمدة حياة كل من المستأجر والمؤجر ، فيلوم ما بقي أحد منهما حياً ، بشرط ألاّ تجاوز مدته ستين سنة . فإذا مات المستأجر قبل المؤجر ، انتقل الإيجار إلى ورثة المستأجر ويبقى إلى أن يموت المؤجر . وإذا مات المؤجر قبل المستأجر ، انتقل الإيجار إلى ورثة المؤجر ويبقى إلى أن يموت المستأجر .

ومن باب أولى يجوز الإيجار مدة تدوم إلى أن يصبح المستأجر مالكا للعين المؤجرة<sup>(١)</sup> ، فينتهي الإيجار إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر ، وهو ينتهي هنا بانقضاء المدة فحسب بل أيضاً باتحاد الذمة إذ يصبح المستأجر مالكا للعين . وينتهي الإيجار في هذه الحالة أيضاً بموت المستأجر دون أن يصبح مالكا للعين المؤجرة ، وبانقضاء ستين سنة وهي الحد الأقصى لمدة الإيجار .

أما الإيجار لمدة تدوم ما دام المستأجر يدفع الأجرة أو إلى المدة التي يريدتها المستأجر ، وكذلك الإيجار إلى المدة التي يريدتها المؤجر ، فهو إيجار ملحق على شرط فاسخ ، هو أن يريد المستأجر أو المؤجر إنهاء الإيجار فينبه على الطرف الآخر بذلك فينتهي<sup>(٢)</sup> . وإذا مات من علق إنهاء الإيجار على إرادته قبل أن يصدر منه التنبيه ، فإن الإيجار ينتهي أيضاً بموته ، كما ينتهي بانقضاء ستين سنة الحد الأقصى للمدة<sup>(٣)</sup> .

(١) بودرى وقال ١ فقرة ١٢٠٧ .

(٢) ولا يقال إن الشرط إرادي محض فلا يجوز ، ذلك أنه شرط فاسخ ، والشرط الإرادي المحض الذي لا يجوز هو الشرط الواقف (بودرى وقال ١ فقرة ١٢١١) .

(٣) تولى ٦ فقرة ٤٩٧ - جيوار ١ فقرة ٤٠ وفترة ٤٠٨ - ديفرچيه ١ فقرة ٥١٧ - لوران ٢٥ فقرة ٣٩ - هيك ١٠ فقرة ٢٧٠ . بودرى وقال ١ فقرة ١٢١١ - أوبري وروولسان ٥ فقرة ٣٦٩ هامش ١٦ - بلاخيول وريير ١٠ فقرة ٤٤٨ - وقد رأينا أن الفقرة الثانية من المادة ٧٦٠ من المشروع التمهيدي كانت تنص على ما يأتي : « وإذا نص في الإيجار أنه يبقى ما بقي المستأجر يدفع الأجرة ، فيعتبر أنه قد عقد لمدة حياة المستأجر » ( انظر آتفاً فقرة ١١٥ ) . وانظر أيضاً نفس النص في الفقرة الثانية من المادة ٧٤٠ من قانون - وقد قفست محكمة الاستئناف المختلطة بأن العقد الذي يشترط فيه أن الإيجار يكون نافذا مادام المستأجر يدفع الأجرة بانتظام لا يمكن أن يعتبر عقداً لم تبين فيه المدة ، بل يجب أن يبقى نافذا مادام المستأجر حياً ويدفع الأجرة ( استئناف مختلط ٢٧ مارس سنة ١٨٨٤ المجموعة الرسمية المختلطة ٩ ص ٩٩ ) . وقفست محكمة جرجا بأن هذا الشرط يقع صحيحاً ، ويكون أقصى مدة الإيجار

وقريب من ذلك أن يجعل الإيجار لمدة متوالية يمتد إليها بالتعاقب ، إلى أن ينبيه المستأجر بتنبيه يرسله إلى المؤجر . فيكون الإيجار مثلاً لمدة ثلاث سنوات ، يمتد بعدها إلى ثلاث سنوات أخرى ، وهكذا ، إلى أن ينهى المستأجر الإيجار بالتنبيه . وقد يكون الاتفاق على أن المؤجر هو الذى بيده إنهاء الإيجار ، بالتنبيه على المستأجر . والمهم أن يكون أمر إنهاء الإيجار موكولاً إلى إرادة أحد الطرفين دون الطرف الآخر ، فيقاس الإيجار في هذه الصورة على الصورة السابقة التى يدوم فيها الإيجار المدة التى يريد بها المستأجر أو التى يريد بها المؤجر . ومن ثم إذا

= مدة حياة المستأجر ( جرجا ١١ فبراير سنة ١٩٢٩ المحاماة ٩ رقم ٣٤٥ ص ٥٦٩ ) . وقضت محكمة استئناف باريس بأنه إذا تعهد المالك كتابة للمستأجر منه أن يبقيه فى العين المؤجرة إلى المدة التى يشاؤها ، كان للمستأجر الحق فى البقاء فى العين المؤجرة إلى مدة لا تتبى إلا بمشئته أو بموته ، ولا يجوز لذلك إخراجهم من العين المؤجرة قسراً ( باريس ١٥ فبراير سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ ص ٨٨٧ ) . محمد ليبب شبيب فقرة ٦٢ ( ومع ذلك انظر فقرة ٦٥ ص ٨٦ ) - الإيجار للمؤلف فقرة ١٤٦ ص ١٩٤ هامش ٢ .

ويذهب بعض الفقهاء إلى أن الأمر يرجع إلى نية المتعاقدين ، فإذا ظهر أن نيتهم قد انصرفت إلى انتقال رخصة الإبقاء على الإيجار إلى الورثة ، حاز ذلك بحيث لا يجاوز مجموع مدة الإيجار الحد الأقصى ( ستين سنة ) ، ويقع عبء الإثبات على الورثة فلهذه أن يثبتوا أن نية المتعاقدين قد انصرفت إلى انتقال الرخصة إليهم . أما إذا لم تكن النية قد انصرفت إلى انتقال الرخصة إلى الورثة ، فيبقى الإيجار ما بين المستأجر أو المؤجر حياً بحيث لا يجاوز مدته ستين سنة ، فإن بقى حياً بعد إنقضاء هذه المدة كان لأى من المتعاقدين طلب إنهاء العقد بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء فى المواعيد المقررة قانوناً ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٧١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٥ ص ٣٧٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٧١ ص ١٠٠ ) .

وهناك رأى ثالث يذهب إلى أن العقد لا يعتبر فى هذه الحالة إيجاراً لمدة حياة المستأجر أو حياة المؤجر ، بل هو إيجار لمدة غير معينة ، لأن جعل نهاية مدته منوطاً بمحض مشيئة المستأجر أو المؤجر دون أى ضابط آخر يجعل هذه المدة غير محددة بحق معين ( جيوار ١ فقرة ٤٠ - بودرى وقال ١ فقرة ١٢١٩ - سليمان مرقس فقرة ٨٠ - محمد حل إمام فقرة ٥٠ ص ١٢٢ - عبد المنعم البدرأوى ص ٨ ) . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن عقد الإيجار الذى لم تحدد له مدة معينة ، بل نص فيه على أن يبقى سارياً مادام المستأجر قائماً بدفع الأجرة يعتبر متقدماً لمدة سنة أو ستة أشهر الترخى بحسب مواعيد دفع الأجرة ، وينتهى الإيجار بانقضاء هذه المدة إذا حصل تنبيه بالإخلاء فى الميعاد القانونى ( استئناف مختلط ١٨ يونيو سنة ١٨٩١ م ٣ ص ٤٠٤ - وانظر أيضاً استئناف مختلط ٢٧ مارس سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٢٨ ) .

وهذا كله بخلاف الأجرة ، فلا يصح ترك تحديدها لأحد المتعاقدين كما سرى . ذلك أن ترك زمام المدة فى يد أحد المتعاقدين لا يخشى منه بقدر ما يخشى من ترك تحديد الأجرة فى يد أحدهما .

لم ينته الإيجار بالتنبيه ، فإنه ينتهى حتما بموت من جعل لإنهاء الإيجار إليه ، ويشترط في جميع الأحوال ألا تزيد مدته على ستين سنة<sup>(١)</sup> .

أما الإيجار الذى يدوم ما دامت العين المؤجرة باقية ، فهو إيجار مؤبد ، فلا يجوز . ذلك أنه يستوى أن ينص على التأيد في الإيجار أو أن يقال إن الإيجار باق ما بقيت العين ، ففي الحالتين يبقى الإيجار ما دامت العين باقية ، وفي الحالتين ينتهى الإيجار بهلاك العين<sup>(٢)</sup> .

١١٧ — جزاء الإيجار المؤبد : فإذا أبد الإيجار أو عينت له مدة طويلة نجعله في حكم الإيجار المؤبد ، فالرأى السائد في فرنسا أن يكون الإيجار في هذه الحالة باطلا<sup>(٣)</sup> . ويذهب بعض الفقهاء إلى أن الإيجار المؤبد يكون بيعاً الثمن فيه ليراد دائم<sup>(٤)</sup> ، فيكون للبائع امتياز على الشيء المبيع لا امتياز على المنقولات التى توجد في العين كما هي الحال في امتياز المؤجر ، وعليه التزامات البائع ، ويكون الهلاك على المشتري بعد التسليم . ولو كان العقد لإيجاراً لرتب عكس هذه النتائج . ويذهب بعض آخر إلى أن الإيجار المؤبد يكون صحيحاً ، وتكون مدته تسعا وتسعين سنة وهي الحد الأقصى لمدة الإيجار في فرنسا<sup>(٥)</sup> .

(١) بودرى وقال ١ ققرة ١٢١٦ وققرة ١٢١٩ مكررة - ومثل ذلك أيضاً أن يجعل الإيجار لمدة معينة يستطيع المستأجر وحده ، أو المؤجر وحده ، أن يحدد الإيجار بحد انقضاءها (بودرى وقال ١ ققرة ١٢١٩ مكررة) . ولكن إذا كان حق التجديد ينتقل إلى الورثة دون تحديد ، فالإيجار يكون مؤبداً (بلانيول وريبير ١٠ ققرة ٢٤٨) .

(٢) بودرى وقال ١ ققرة ١٢٠٦ - بلانيول وريبير ١٠ ققرة ٤٤٨ - الإيجار المؤلف ققرة ١٤٨ ص ١٩٦ هامش ٤ - عبد الفتاح عبد الباقي ققرة ٦٨ ص ١٠٧ هامش ٢ - عبد المنعم فرج الصدة ققرة ٦٩ - محمد ليب شنب ققرة ٦٢ ص ٧٩ - انظر عكس ذلك وأن الإيجار يكون موقفاً ويدوم طول حياة المستأجر أوبرى ورو وإسبان ٥ ققرة ٣٦٩ هامش ١٦ .

(٣) بودرى وقال ١ ققرة ١٢٠٨ - بلانيول وريبير ١٠ ققرة ٤٤٧ - كولان وكايبشان ودى لاموراندري ٢ ققرة ٦٤٦ - نقض فرنسى ٢٠ مارس سنة ١٩٢٩ دالوز ١٩٣٠ - ١ - ١٣ - ليون الاستئنافية ٢٩ نوفمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٥٠ - ١١٣ .

(٤) ديرانتون ٤ ققرة ٨٧ - ترولون ١ ققرة ٥٥ - جيوار ١ ققرة ٣٦ وققرة ٣٩ - بيدان ١١ ققرة ٤٧٤ .

(٥) أوبرى ورو وإسبان ٥ ققرة ٣٦٤ ص ١٩٨ - جرينويل الاستئنافية ١١ مايو سنة ١٨٩٧ دالوز ٩٨ - ٢ - ٢٤٨ .

أما الرأي السائد في مصر فهو أن الإيجار ، إذا كان مؤبداً أو كان في حكم العقد المؤبد ، لا يكون باطلاً ، بل تنقص مدته إلى الحد الأقصى الذي يقدره القاضي لعقد الإيجار وفقاً للظروف على ما قدمنا ، ولا يجوز أن تزيد مدته في أية حال على ستين سنة . والحجة الظاهرة التي يستند إليها هذا الرأي هي أننا لما نقلنا الحد الأقصى لمدة الحكر إلى عقد الإيجار ، وجب أن يكون الجزاء على المدة الزائدة على هذا الحد الأقصى واحداً في الحالتين . ولما كانت المدة إذا زادت في عقد الحكر على ستين سنة أنقصت بصريح النص إلى ستين ( م ٩٩٩ مدني ) ، فوجب كذلك في الإيجار أن تنقص المدة إلى ستين سنة أو إلى مدة أقل بحسب الظروف<sup>(١)</sup> . وقد كان هذا هو الحكم الذي تقضى به المادة ٧٦٠ من المشروع التمهيدى ، فقد كانت هذه المادة تضع حداً أقصى لمدة الإيجار ثلاثين سنة ، فإذا زادت المدة على ذلك جاز أن ينتهى الإيجار بعد انقضاء ثلاثين سنة بناء على طلب أحد المتعاقدين مع مراعاة وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد المقررة قانوناً . هذا إلى أن الحكم بإنقاص المدة لا بإبطال العقد هو الحكم المألوف في الحالات المماثلة . فقد قصت المادة ٨٣٤ مدني بأنه يجوز الاتفاق على البقاء في الشيوع لمدة لا تتجاوز خمس سنين ، والإجماع على أنه إذا اتفق على البقاء في الشيوع مدة تتجاوز خمس سنين لم يكن الاتفاق باطلاً بل تنقص المدة إلى خمس سنين . كذلك إذا زادت الفوائد الاتفاقية على ٧ ٪ ، فإنها تنقص إلى هذا المقدار ( م ٢٢٧ / ١ مدني )<sup>(٢)</sup> .

(١) لما في فرنسا فالامتيوز المؤبد ، الذي يقاس عليه الإيجار المؤبد ، يمكن أن يكون باطلاً ، فيكون الإيجار المؤبد باطلاً مثله .

(٢) انظر في ذلك سليمان مرقس بقرة ٧٨ ص ١٢٧ - ص ١٢٨ - عبد الفتاح عبد الباقي بقرة ٧٠ - منصور مصطفى منصور بقرة ١٥٥ ص ٣٧٥ - ص ٣٧٦ - عبد المنعم فرج القصة بقرة ٧٠ ص ٩٧ - ص ٩٨ - ويوجد إلى جانب هذا الرأي السائد في مصر رأي يذهب إلى أن الإيجار المؤبد يكون باطلاً ، ولا يقتصر الأمر على إنقاص مدته ( محمد كامل مرسى بقرة ٦٦ - محمد علي إمام بقرة ٤٩ ص ١١٨ - عبد المنعم البدر اوى ص ٨ ) . وقد كان هذا الرأي الأخير هو الرأي الرابع في عهد التقنين المدني القديم : الإيجار المؤبد بقرة ١٤٨ - استئناف مصر ٢١ يناير سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ رقم ٣٤٤ ص ٤٤١ - بي بي سوف الكلية أول يونيو سنة ١٩٢٥ المحاماة ٦ رقم ٤٤٥ ص ٧٣١ . ومع ذلك فإن استئناف مخطوط ١٥ ديسمبر سنة ١٩١٥ ص ٢٨٢ ص ٦١ .

ويخلص من ذلك أنه إذا كان الإيجار مؤبداً أو كانت مدته مائة سنة مثلاً ، لم يكن الإيجار باطلاً ، بل يبقى سارياً إلى مدة ستين سنة أو إلى مدة أقل يقلدها القاضى بحسب الظروف . ثم يجوز بعد ذلك لأى من الطرفين أن ينهى الإيجار بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء في المواعيد المقررة في المادة ٥٦٣ مدنى وسيأتى بيانها . هذا ما لم يثبت من ظروف التعاقد أن أحد المتعاقدين قد وقع في غلط جوهرى ، وما كان ليرضى بالإيجار أصلاً لو علم أن المدة المتفق عليها لا تسرى كلها بل تنقص إلى الحد الأقصى الذى يقلده القاضى ، ففي هذه الحالة يجوز له إبطال الإيجار للغلط (١) .

( ١ ) ونرى أنه يحسن الوقوف عند هذا الحد ، ولا حاجة إلى الاستناد إلى نظرية إنقاص العقد كما يقول بذلك بعض الفقهاء ( سليمان مرقس فقرة ٧٨ ص ١٢٦ - ص ١٢٧ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٥ ص ٢٧٥ - ص ٢٧٦ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٧٠ ص ٩٧ - ص ٩٨ - محمد ليب شنب فقرة ٦٤ ص ٨٢ ) ، ولا إلى الاستناد إلى نظرية تحول العقد كما يقول بعض آخر ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٧٠ ) .

فن يستند إلى نظرية إنقاص العقد يتمسك بنص المادة ١٤٣ مدنى ، وهى تقضى بأنه إذا كان للعقد في شئ منه باطلاً أو قابلاً للإبطال فهذا الشئ وحده هو الذى يبطل ، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشئ الذى وقع باطلاً أو قابلاً للإبطال فيبطل العقد كله . ولا نرى ضرورة التمسك بهذه النظرية هنا ، فإنها تفترض أن العقد من شقين أحدهما صحيح والآخر باطل أو قابلاً للإبطال ، وهذا يسوق إلى تجزئة الإيجار المؤبد إلى شقين ، ما يقف عند حد التوقيت وما يزيد على هذا الحد ، وهى تجزئة غير ظاهرة الوجود . والأولى عدم الاستناد إلى نظرية إنقاص العقد امتداداً مباشراً ، بل يشار إليها للاستئناس فحسب . وعلى كل حال فن يتمسك بنظرية إنقاص العقد ليس في حاجة إلى تكلتها بنظرية الغلط ، فإن نظرية إنقاص العقد وحدها كافية إذ تقول بإبطال العقد كله إذا تبين أنه ما كان ليتم بغير الشئ الذى وقع باطلاً ( قارن سليمان مرقس فقرة ٧٨ ص ١٢٨ ) .

ومن يستند إلى نظرية تحول العقد يقول إذا وضع من الظروف أن المتعاقدين اللذين قصدا أن يستمر الإيجار إلى الأبد أولدة تزيد على الحد القانونى كانا يرتضيان أيضاً إبرام الإيجار في حدود المدة القانونية لو علما بطلان الإيجار الذى عقدها فعلاً ، ففي هذه الحالة يتحول الإيجار المؤبد الباطل إلى إيجار مؤقت صحيح مدته هى الحد الأقصى . ويلاحظ على هذا القول أن أحد شروط نظرية تحول العقد أن يتضمن التصرف الباطل جميع عناصر التصرف الآخر الذى يتحول إليه دون أن يضاف إلى هذا التصرف الآخر عنصر جديد ( الوسيط ١ فقرة ٣٠٧ ص ٥٠١ ) . لذلك يبدو أن نظرية تحول العقد لا تنطبق في حالتنا هذه ، فإن الإيجار المؤبد حذف من عنصر التلبد وأضيف إليه عنصر جديد هو الحد الأقصى لمدة الإيجار ، فاختل بذلك شرط من الشروط لئلا لا تنطبق النظرية بدونها . ولا يحصى في نظرنا أن يقال إن المدة المؤبدة تشمل بذاتها مدة =



## المطلب الثاني

المتعاقدان يسكتان عن تحديد مدة معينة أو يعتذر لإثبات المدة التي اتفقا عليها

١١٨ - نص من قانونية: تنص المادة ٦٣ من القانون المدني على ما يأتي :

« إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعتذر إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة . وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على التعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتية بيانا : »

« ( أ ) في الأراضي الزراعية والأراضي البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر ، يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر . فإذا كانت المدة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير ، هذا مع إعادة حق المستأجر في الحصول وفقاً للعرف . »

« ( ب ) في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر ، وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين ، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير . »

« ( ج ) في المساكن والغرف المؤقتة وفي أي شيء غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر ، وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر ، فإذا كانت أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير (١) . »

---

« محودة ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٧٠ ص ١١١ هامش ٢ ) ، في هذا القول ستر الحقيقة الواقعة من أن عنصر التأييد قد حذف وحل محله عنصر جديد هو عنصر التوقيت . لذلك لا يتحول العقد الباطل إلى عقد صحيح من نفس النوع ، بل إلى عقد صحيح من نوع آخر . فلا يتحول البيع الباطل إلى بيع صحيح ولا الإيجار الباطل إلى إيجار صحيح ، لأن التحول لا يتم في هذه الحالة إلا بخلف عنصر موجود أو بإضافة عنصر جديد ، وفي هذا إخلال بأحد شروط نظرية تحول العقد . ولو بقيت عناصر العقد الباطل كما هي دون حذف أو إضافة ، لما أمكن أن يتحول هذا العقد الباطل إلى عقد صحيح من نفس نوعه ، لأن العناصر الموجودة فيه جعلت باطلا ، وهي لا تزال موجودة دون حذف أو إضافة ، فكيف يبقى محتفظاً بنوعه ويتحول مع ذلك إلى عقد صحيح !

(١) تاريخ النص: ورد هذا النص في المادة ٧٦١ من المشروع التمهيد على وجه «

ويقابل هذا النص في التقنين المدني القديم م ٤٦٨/٣٨٣<sup>(١)</sup>.

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري

م ٥٣١ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٦٢ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٤١ -

وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٩١<sup>(٢)</sup>.

= مقارب لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد وأقرته لجنة المراجعة مع تحويرات لفظية نصار بطلباً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وأصبح رقمه ٥٩٢ في المشروع النهائي . وأقره مجلس النواب تحت رقم ٥٩١ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٦٢ ( مجموعة الأعمال التفسيرية ٤ ص ٤٧٨ - ص ٤٨٤ ) .

( ١ ) التقنين المدني القديم م ٤٦٨/٣٨٣ : إذا حصل الإيجار بغير تعيين مدة ، فيعتبر أنه حاصل لمدة سنة أو ستة أشهر أو شهر حسب المقرر في مواعيد دفع الأجرة إن كان في كل سنة أو كل ستة أشهر أو كل شهر . وينقطع الإيجار بانقطاع إحدى هذه المدد إذا طلب ذلك أحد المتعاقدين وأعتبر الآخر منهما في المواضع الآتية : بالنسبة لبيوت والخوانيت والمكاتب والمخازن يكون الإيجار بثلاثة أشهر مقدماً إذا كانت مدة الإيجار تزيد عليها ، وإما إن كان الإيجار ثلاثة أشهر فأقل فيكون الإيجار مقدماً بنصف المدة . وبالنسبة للأرد يكون الإيجار بشهر مقدماً . وفي أراضي الزراعة ونحوها يكون الإيجار مقدماً بستة أشهر بالأقل مع حفظ حق المستأجر في المحصولات حل حسب العرف الجاري .

وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع النهائي في صدد مقارنة التقنين المدني القديم بالتقنين المدني الجديد : « قارن م ٤٦٨/٣٨٣ من التقنين الحالي (القديم) ، وهي لا تستقصى كل الحالات والمواضع فيها أطول . ويلاحظ أن المشروع يجعل الحكم واحداً في إيجار لم تحدد مدته وإيجار تحدد مدته ولكن تدر إتيانها . أما التقنين الحالي ( القديم ) فيميز بين الفرضين ، فيتفق مع المشروع في الفرض الأول مع اختلاف في مواعيد التنبيه بالإغلاء كما تقدم . ويجعل المدة في الفرض الثاني تعيين بحسب عرف البلد : م ٣٦٣ فقرة ثانية/ ٤٤٥ فقرة ثانية ( مجموعة الأعمال التفسيرية ٤ ص ١٨٢ ) - انظر في مواعيد التنبيه بالإغلاء في التقنين المدني القديم الإيجار المؤلف فقرة ٤٥٤ - فقرة ٤٥٥ - وانظر في أن مواعيد التنبيه فيها لم يجد له التقنين المدني القديم مهاداً تكون بحسب العرف : استئناف غنط ٢٣ ديسمبر سنة ١٨٩١ م ٤ ص ٨٧ - ١٤ أبريل سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٢٤٨ - ٢٧ مارس سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٢٨ - ٩ مايو سنة ١٩٠٢ م ١٢ ص ٢٤٢ - وفي مهاد التنبيه بالنسبة إل سكان استوجر لصنع الخفاف ( الشط ) : استئناف غنط ١٢ مايو سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ٢٦٧ .

( ٢ ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٣١ : إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة

أو تدر - إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار لمدة التي دفعت أو حددت بها الأجرة ، وينتهي بانقضاء هذه المدة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو فيه على المتعاقد الآخر بالإغلاء قبل انقضاء الأخير ، مع مراعاة الأحكام التالية : ( ١- ) في الأراضي الزراعية تعتبر مدة الإيجار =

١١٩ - متى يفسد بمواعيد دفع الأجرة تعهد مدة الإيجار :  
 تقول المادة ٥٦٣ مدني في صدرها كما رأينا : « إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة ، أو عقد لمدة معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ... » . فيعتد إذن بمواعيد دفع الأجرة لتحديد مدة الإيجار في أحوال ثلاث :  
 أولاً - إذا عقد الإيجار ولم يعرض المتعاقدان للمدة أصلاً ، بل سكتا عنها . وهذا يقع في غير قليل من عقود الإيجار .

ثانياً - إذا عقد الإيجار وعرض المتعاقدان للمدة ولكنهما لم يعيناها . ويقع ذلك نادراً . ومثاله أن يعرض المتعاقدان للمدة فيذكر أنها المدة المناسبة أو اللائقة أو الصالحة ، أو المدة التي تقتضيها الظروف ، أو يقولوا صراحة إن الإيجار قد عقد لمدة غير معينة . أما إذا ذكر أن الإيجار يبقى مابقي المستأجر يدفع الأجرة ، أو إلى المدة التي يريد بها المستأجر ، أو إلى المدة التي يريد بها المؤجر ، فإن المدة لا تكون في هذه الحالة غير معينة ، وقد قلنا أنها تكون المدة التي يريد بها المستأجر

= لسنة زراعية على الأقل ، ويكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر مع مراعاة حق المستأجر في الحصول وفقاً لعرف . ( ب ) في المنازل وللكائين والمكاتب والتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك ، تعتبر مدة الإيجار لسنة واحدة على الأقل ويكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر . ( ج ) في المساكن والغرف المفروشة تعتبر مدة الإيجار شهراً واحداً على الأقل . ( والفروق واضحة بين التقنين السوري والتقنين المصري في المواعيد ) .

التقنين المدني الليبي م ٥٦٢ : إذا لم يحدد الأطراف مدة للإيجار ، عد الإيجار منعقداً لفترات التالية : ( أ ) في المنازل غير المفروشة وفي المحال المعدة لمزاولة مهنة أو تجارة أو صناعة ، لمدة سنة مع مراعاة العرف المحل . ( ب ) في المساكن والغرف المؤثقة ، لفترة المينة لدفع الأجرة . ( ج ) في الأشياء المنقولة ، لمدة معينة لدفع الأجرة . ( د ) في الأثاث الذي يقدمه المؤجر لتأثيث المحل الكائن في المدن ، لمدة المينة لإيجار المحل نفسه . ( والفروق واضحة بين التقنينين للمصري والتقنين المصري ) .

التقنين المدني العراقي م ٧٤١ ( مطابقة لمادة ٥٦٣ من التقنين المصري : انظر عباس حسن للصراف فقرة ٨٢٢ - فقرة ٨٢٤ ) .

تقنين الموجبات والمقود البناني م ٥٩١ : إذا لم يمين الأجل ، عدت الإجارة منعقدة لمدة سنة أو ستة أشهر أو شهر أو أسبوع أو يوم حسبما يكون البذل معيناً لسنة أو نصف سنة أو لشهر للبح ... وينتهي عقد الإيجار بحلول أحد هذه الآجال بدون حاجة إلى طلب التخليه ما لم يكن هناك حرف مخالف . ( وتتفق أحكام لتقنين البناني مع أحكام التقنين المصري ، فيما عدا أن التقنين البناني لا يتطلب لإنهاء الإيجار تنبيهاً بالتخليه في معاد معين ) .

أو المؤجر ، وتنقضى حتماً بموت من حلفت المدة على إرادته ، ولا تجاوز المدة في جميع الأحوال ستين سنة . وإذا ذكر المتعاقدان أن الإيجار يبقى ما بقيت العين المؤجرة ، فإن المدة تكون أيضاً في هذه الحالة غير معينة ، وقد قد منا أن الإيجار يكون مؤبداً فنقص مدته إلى ستين سنة<sup>(١)</sup> . ومن التطبيقات المعروفة للإيجار غير معين المدة التجديد الضمني فسرى أنه يعتبر إيجاراً جديداً لمدة غير معينة . ثالثاً - إذا عقد الإيجار واتفق المتعاقدان على مدة معينة ، ولكن لم يستطع أيهما إثبات هذه المدة التي اتفقا عليها . فعند ذلك يعتبر الإيجار منعقداً لمدة غير معينة ويعتد بمواعيد دفع الأجرة<sup>(٢)</sup> على الوجه الذي سنبينه .

#### ١٢٠ - كيف تعين مدة الإيجار في الفروضه السالف ذكرها :

تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : « يعتبر الإيجار منعقداً لمدة متتالية ، كل مدة منها هي المدة المحددة لدفع الأجرة ، وينتهي الإيجار بانتهاء أي مدة من هذه المدد إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء في مواعيد كرتها المادة ٥٦٣ ، وهي نصف مواعيد دفع الأجرة على ألا تكون أطول من ثلاثة أشهر في الأراضي الزراعية والأراضي البور ، ومن شهرين في

(١) قارن سليمان مرقس فقرة ٨١ .

(٢) وفي جميع هذه الأحوال حددت مدة الإيجار بميعاد دفع الأجرة كحد أدنى ، ذلك أن المتعاقدين إذا اتفقا على أن الأجرة تدفع كل شهر مثلاً فالمفروض أنها قصداً أن الإيجار يدوم على الأقل المدة التي تستحق فيها الأجرة مرة واحدة ، ولا يتصور أنها قصداً مدة أقل من ذلك إذ المفروض أن الأجرة تدفع مرة واحدة على الأقل ( انظر الإيجار المؤلف فقرة ٤٥١ - جدد الفتح عبد الباقي فقرة ٧٤ - قارن : استئناف مخطوط ١٨ يونيو سنة ١٨٩١ م ٣ ص ٤٠٤ - ٢٧ مارس سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٢٨ ) .

وإذا سكت المتعاقدان عن كل من الأجرة والمدة ، وجب الرجوع أولاً إلى أجرة المثل ، والرجوع إلى أجرة المثل يبين ميعاد دفعها بحسب العرف ، ثم تحدد المدة بعد ذلك بميعاد دفع الأجرة . فإذا أجر شخص أرضاً زراعية لأخر دون تحديد لا للأجرة ولا للمدة ، فإن الأجرة تكون هي أجرة مثل هذه الأرض ، وتدفع أجرة المثل هذه كل سنة كما يقضى العرف عادة في الأراضي الزراعية ، فتكون المدة هي سنة على الأقل ، ويجوز أن تمتد ( انظر في هذا المعنى جدد الفتح عبد الباقي فقرة ٧٥ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٢ ص ٤٨٤ هامش ١ - محمد علي إلم فقرة ٥٢ ص ١٢٦ - عبد المنعم البدر أوى ص ١٠ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٥ ص ٣٧٩ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٧١ ص ١٠١ - قارن الإيجار المؤلف فقرة ٤٥٢ ) .

المتازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمتازن والأماكن المبنية غير الموثقة بوجه عام ، ومن شهر واحد في المساكن والغرف الموثقة وفي أى شيء غير ما تقدم (١) .

ونرى من ذلك أن الشيء المأجور قد انقسم طوائف ثلاثاً : (١) الأراضي ، من أراض زراعية وأراض بور وأراض فضاء معدة للبناء ( وهذه يشملها لفظ البور ) . (٢) الأماكن المبنية غير الموثقة ، من منازل وحوانيت ومكاتب ومتاجر ومصانع ومتازن وغيرها . (٣) المساكن الموثقة وغير ما تقدم ، ويدخل في ذلك المتقول بمختلف أنواعه والحقوق الشخصية والعنوية . أما الحق العيني على عقار ، كحق الانتفاع ، فيدخل في الطائفة الأولى أو في الطائفة الثانية بحسب الأحوال . ومدة الإيجار في جميع الطوائف الثلاث هي مدد دفع الأجرة متتالية حتى يحصل التنبيه بالإخلاء (٢) ، ومن ثم كانت المدة غير معينة . فإذا كان ميعاد دفع الأجرة كل سنة كما في الأراضي الزراعية ، كانت مدة الإيجار سنة تمتد إلى سنة ثانية فتتمة فرابعة وهكذا إلى أن يحصل التنبيه بالإخلاء من أحد الطرفين للآخر . وإذا كان ميعاد دفع الأجرة كل شهر كما يكون ذلك عادة في المنازل ، كانت مدة الإيجار شهراً يمتد إلى شهر ثانٍ فتتمة فربع وهكذا إلى أن يحصل التنبيه بالإخلاء من أحد الطرفين للآخر . وإذا كان ميعاد دفع الأجرة أسبوعاً أو يوماً كما يحدث في إيجار السيارات والأفلام السينمائية ، كانت مدة الإيجار أسبوعاً أو يوماً يمتد إلى ثانٍ فتتمة فربع وهكذا إلى أن يحصل التنبيه بالإخلاء من أحد الطرفين للآخر (٣) .

( ١ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٨٢ .

( ٢ ) أما التقنين المدني الفرنسي فيقتضي في المادة ١٧٣٦ بأن الإيجار غير معين المدة ينتهي بالتنبيه بالإخلاء في الميعاد الذي يمينه العرف . فهو لا يحيل المدة على فترات هي فترات دفع الأجرة كما يفعل التقنين المدني المصري ، بل يحيل الإيجار سارياً إلى حين التنبيه بالإخلاء في الميعاد الذي يمينه العرف ، ويكون هذا الميعاد هو أدنى مدة للإيجار غير معين المدة ، ويطول بمقدار المدة التي تنقضي قبل التنبيه بالإخلاء .

( ٣ ) وإذا كان ميعاد دفع الأجرة ساعة واحدة كما يحدث في إيجار الدرجات ، فالغالب أن يكون المتعاقدان قد قصدا أن ينتهي الإيجار بانقضاء الساعة ، إلا إذا تجدد تجديداً ضمنياً ساعة أخرى فتتمة فرابعة وهكذا إلى أن يحصل التنبيه في ميعاد نصف ساعة .

والتنبيه بالإخلاء له أحكام منفصلها عند الكلام في انتهاء الإيجار ، ونكتي هنا ببيان ميعاده . فهو في الطائفة الأولى - الأراضى - ميعاده ثلاثة أشهر بحيث لا يزيد على نصف مدة دفع الأجرة . فإذا كان ميعاد دفع الأجرة في أرض زراعية سنة أو أكثر أو أقل إلى ستة أشهر كان ميعاد التنبيه ثلاثة أشهر ، وإذا كان ميعاد دفع الأجرة أقل من ستة أشهر كان ميعاد التنبيه نصف هذه المدة فيكون شهرين إذا كان ميعاد دفع الأجرة أربعة أشهر مثلاً . هذا كله مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف فيستمر الإيجار حتى بعد انقضاء المدة إلى أن يمضي الوقت الكافي لنضج المحصول ونقله (١) . وميعاد التنبيه في الطائفة الثانية - الأماكن غير المؤنثة - شهران بحيث لا يزيد على نصف مدة دفع الأجرة . فإذا كان ميعاد دفع الأجرة في منزل سنة أو ستة أشهر أو أربعة كان ميعاد التنبيه شهرين ، وإذا كان ميعاد دفع الأجرة ثلاثة أشهر أو شهرين أو شهراً واحداً كان ميعاد التنبيه شهراً ونصفاً أو شهراً أو نصف شهر . وميعاد التنبيه في الطائفة الثالثة - المساكن المؤنثة والمنقولات ويدخل فيها الذهبيات والعوامات وغير ما تقدم - شهر واحد بحيث لا يزيد على نصف مدة دفع الأجرة . فإذا كان ميعاد دفع الأجرة في غرفة مفروشة أو في سيارة ستة أشهر أو أربعة أشهر أو شهرين كان ميعاد التنبيه شهراً واحداً ، وإذا كان ميعاد دفع الأجرة شهراً أو أسبوعين أو أسبوعاً أو يوماً كان ميعاد التنبيه نصف شهر أو أسبوعاً أو نصف أسبوع أو نصف يوم .

ولا تعتبر هذه الأحكام من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها ، ويجوز إطالة ميعاد التنبيه أو تقصيره (٢) .

(١) وعلى بقاء الإيجار إلى نضج المحصول ونقله بحسب مرف الجمة أن المستأجر يكون قد بدأ الزراعة بحسب العرف ، وأن يقوم بنقلها بالوسائل وفي الوقت الذي يقتضيه العرف ، فإن خرج على العرف لم يمتد إلا إلى نهاية المدة (استئناف مخطوط ٢٢ يونيو سنة ١٩٢٠ جازيت ١١ ص ٥ - عبد الفتاح كعب الباقى بقرة ٧٦ ص ١٢٠ هامش ١ - محمد حل إمام بقرة ٥٣ ص ١٢٩) .

(٢) سليمان مرقس بقرة ٨١ ص ١٢٢ .

وإذا كان الشيء المؤجر يشمل عدة أشياء أوجرت كمجموع واحد ، واختلف ميعاد التنبيه بالإخلاء بالنسبة إلى كل شيء منها ، كما لو كان الشيء المؤجر أرضاً زراعية وبناء ومصنعاً ، فيعاد التنبيه بالإخلاء هو الميعاد المقرر بالنسبة إلى الشيء الذى يعد أساسياً من هذه الأشياء<sup>(١)</sup> .

وإذا حصل التنبيه بالإخلاء بعد الميعاد كان غير نافذ، ولو كان سبب التأخر قوة قاهرة<sup>(٢)</sup> . ولكن هل يكون التنبيه الحاصل بعد ميعاده نافذاً بالنسبة إلى مدة تالية فينتهى الإيجار بانقضاء هذه المدة ؟ إذا فرض مثلاً أن الأجرة تدفع كل ثلاثة أشهر فى إيجار منزل لم يعين المتعاقدان مدته ، وبعد انقضاء شهرين نبه المستأجر على المؤجر بالإخلاء، فلا شك فى أن هذا التنبيه يكون غير نافذ بالنسبة إلى الثلاثة الأشهر الأولى لأنه حصل بعد ميعاده إذ كان يجب صدوره قبل انقضاء الثلاثة الأشهر بشهر ونصف لا بشهر واحد ، وعلى ذلك يمتد الإيجار إلى ثلاثة أشهر تالية . ولكن هل يكون التنبيه بالإخلاء المشار إليه نافذاً بالنسبة إلى الثلاثة الأشهر التالية ، وقد صدر قبل انقضائها بأكثر من شهر ونصف ؟ يذهب فريق إلى أن

(١) بودرى وقال ١ فقرة ١٢٣٨ وقرة ١٢٤٦ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ **Louage** فقرة ٨٣٧ .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ١٢٥١ - وإذا لم يحصل التنبيه بالإخلاء الصادر من المستأجر فى ميعاده ، ومع ذلك أغل المستأجر العين ، وأجرها المؤجر لمستأجر آخر ، لم يكن المستأجر الأول مسئولاً عن الأجرة من وقت إيجار العين للمستأجر الثانى ( بودرى وقال ١ فقرة ١٢٥٧ ) . والعبرة ليست باليوم الذى صدر فيه التنبيه بالإخلاء ، بل باليوم الذى وصل فيه هذا التنبيه إلى علم الطرف الآخر . ويمكن أن يصل التنبيه إلى محل إقامة هذا الطرف ولو لم يتسلمه بالفعل بادامت كل الاحتياطات اللازمة قد اتخذت لتسلم التنبيه إليه ( بودرى وقال ١ فقرة ١٢٤٩ - السين ١٩ فبراير سنة ١٩٠٧ دالوز ١٩٠٧ - ٤٥٠ - ) . ويجب ألا يتأخر التنبيه عن اليوم السابق لبده الميعاد المقرر لهذا التنبيه ( هيك ١٠ فقرة ٣٣٢ - بودرى وقال ١ فقرة ١٢٤٩ ) ، حتى لو كان التأخر لقوة قاهرة ، فإنه إذا صح أن من وجه التنبيه لا ذنب له إذا كان التأخر فى وصوله راجعاً إلى قوة قاهرة ، فإن من وجه إليه التنبيه لا ذنب له أيضاً فى عدم تلقيه التنبيه فى الميعاد القانونى ، ومن حقه أن يطلن إلى مركزه بعد أن مضى الميعاد ولم يتلق التنبيه ( بودرى وقال ١ فقرة ١٢٥١ - عيد الفتح عبد الباقي فقرة ٢٩٦ ص ٤٥٧ ) . وهناك رأى يقول بنفاذ التنبيه إذا كان التأخر ناشئاً عن قوة قاهرة ( هيك ١٠ فقرة ٣٣٢ وقرة ٤٥٢ - سبوار ١ فقرة ٤٣٦ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ **Louage** فقرة ٨٣٨ - باريس ٢٩ أبريل سنة ١٨٧٢ دالوز ٧٢ - ٢ - ١٤٥ ) .

التنبيه يكون نافذاً بالنسبة إلى هذه المدة<sup>(١)</sup> . ويلتزم فريق آخر إلى أنه يكون باطلاً ، فلا ينفذ لا بالنسبة إلى المدة الأولى ولا بالنسبة إلى المدة التالية ، وذلك لأن التنبيه المعطى عن مدة معينة قد لا يبراد استبقاء أثره في مدة تالية لم يعط عنها أى تنبيه<sup>(٢)</sup> . ونرى أنه يجب التفريق بين ما إذا كان صاحب التنبيه قد حدد يوم الإخلاء في تنبيهه أو لم يحدده . فإذا كان قد حددده ، ولم يكن يفصله عن اليوم الذى حصل فيه التنبيه المدة القانونية ، كان التنبيه باطلاً بالنسبة إلى المدة الأولى ، وغير ذى أثر بالنسبة إلى أية مدة أخرى تالية . أما إذا لم يحدد صاحب التنبيه يوم الإخلاء ، وكان بين اليوم الذى صدر فيه التنبيه واليوم الذى تنتفى به المدة التى كانت سارية وقت صدور التنبيه ما يقل عن الميعاد القانونى ، افترض ، ما لم يقدم الدليل على العكس ، أن صاحب التنبيه لا يريد إنهاء الإيجار في نهاية المدة التالية إذ يكون التنبيه بالنسبة إلى هذه المدة أقدم صدر في الميعاد القانونى ، وذلك تأسيساً على المبدأ الذى يقضى بأن إعمال الكلام خير من إهماله<sup>(٣)</sup> .

## المبحث الثالث

### الأجرة

١٢١ - الأجرة كركن في عقد الإيجار : الأجرة هى المال الذى يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالشئ المؤجر .

(١) استئناف مخطط ٣ يونه سنة ١٩٢٢ جازيت<sup>٢</sup> رقم ٣١١ ص ١٨١ - السين الفرنسية ٢٠ أكتوبر سنة ١٨٧١ سريه ٨١ - ٢ - ١٨٤ - كولومبييه الفرنسية ١٤ نوفمبر سنة ١٩٢٤ دالوز ١٩٢٦ - ٢ - ٦٣ - جيوار ١ فقرة ٤٣٥ - أوبرى ورو وإيمان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٥٧٥ .

(٢) محكمة الصلح بباريس ١٥ يونه سنة ١٨٩٣ البانككت ٩٤ - ٢ - ٧٨ - ديقرجييه ٢ فقرة ٦٦ - ترولون ١ فقرة ٤١٩ - بودرى وقال ١ فقرة ١٢٥٠ - بنلايول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٢ ص ٩١٣ .

(٣) قارن عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٩٧ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٦ ، منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٢ ص ٥٩٣ - ص ٥٩٤ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٧ ص ٣٠٣ - وانظر الإيجار المؤلف فقرة ٤٥٧ .



فالأجرة هي محل التزام المستأجر ، وبشروط فيها كما يشترط في أى محل للالتزام أن تكون موجودة ومشروعة ومعينة أو قابلة للتعين . أما المشروعية فلا جديد يقال فيها وشأن الأجرة في ذلك شأن الشيء المؤجر . بقى الوجود والتعين .

فالأجرة لا بد من وجودها في عقد الإيجار ، وإلا كان العقد من عقود التبرع ، فلا يعتبر إيجاراً بل عارية استعمال أو هبة حتى الانتفاع<sup>(١)</sup> . ويلاحظ أن الأجرة ، وإن كانت ركناً في الإيجار ، إلا أنها كركن المدة في أن المتعاقدين إذا لم يتعرضا لها تكفل القانون بتحديدها ، ويبقى عقد الإيجار صحيحاً . أما رضا المتعاقدين والشيء المؤجر فركنان لاشأن للقانون بتحديدهما ، فإذا لم يتوافرا في العقد كان باطلاً<sup>(٢)</sup> . ولكن يجب التمييز بين ما إذا كان المتعاقدان قد عرضا للأجرة ولم يتفقا عليها فعند ذلك يكون الإيجار باطلاً لانعدام أحد أركانه<sup>(٣)</sup> ، وبين ما إذا كان المتعاقدان لم يعرضا للأجرة أصلاً بل سكتا عنها وهنا يكون الإيجار صحيحاً ويتكفل القانون بتحديد الأجرة على الوجه الذى سنبينه . وهذا هو نفس ما قررناه في صدد المدة في عقد الإيجار<sup>(٤)</sup> .

أما تعيين الأجرة فيتناول الكلام فيه مسألتين : (١) جنس الأجرة :  
(٢) تقدير الأجرة .

(١) بودرى وقال ١ فقرة ٨٣٢ وفترة ٨٣٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٤٦٨ - استئناف غنطل ١٧ فبراير سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ٢٢٩ .  
(٢) ونرى من ذلك أن الأجرة من حيث أنها ركن في عقد الإيجار تختلف من المثلث في عقد البيع ، فإن المثلث إذا لم يحدده المتعاقدان أو يجملاه على الأقل قابلاً لتحديد كان البيع باطلاً (الإيجار للمؤلف فقرة ١٣٢) .

(٣) سليمان مرقس فقرة ٨٤ ص ١٣٧ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٦٧ ص ١٠٥ - محمد علي إمام فقرة ٤٨ ص ١١٢ - ١١٣ - عبد المنعم البناوى ص ٦ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٦٧ ص ٩٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٢ ص ٣٥٨ وهامش ٢ (ويقرر أن المتعاقدين قد لا يستطيعان الاتفاق على الأجرة ، فإذا اتفقا على التعاقد بالرغم من ذلك فقد تركا الأجرة يحددها القانون بأجرة المثل ، وإذا تركا تعيين الأجرة للاتفاق عليه فيما بعد فلا بد من هذا الاتفاق لينتقد الإيجار : انظر ما يلى فقرة ١٢٩ في الهامش) .

(٤) انظر آتفاً فقرة ١١٤ .

## المطلب الأول

### بجنس الأجرة

١٢٢ - نصوص قانونية : تنص المادة ٥٦١ من التقنين المدني على ما يأتي :

« يجوز أن تكون الأجرة نقوداً ، كما يجوز أن تكون أى مقدمة أخرى <sup>(١)</sup> .

ولامقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن الحكم كان معمولاً

به دون نص .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري

م ٥٢٩ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٦٠ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٣٦ -

وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٣٦ <sup>(٢)</sup> .

١٢٣ الأصل في الأجرة أنه شكوره نقوداً : والأصل في الأجرة أن

نقوداً <sup>(٣)</sup> ، وتكون في الغالب مقسطة على مدد متساوية . ولكن لاثني ١ يمنع

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٥٨ من المشروع التمهيدى عل الوجه

الآتي : « يجوز أن تكون الأجرة نقوداً ، كما يجوز أن تكون أى التزام آخر يقوم به المستأجر .

وفي لجنة المراجعة حور النص فصار مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وأصبح

رقمه ٥٨٥ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٥٨٩ ، ثم مجلس الشيوخ

تحت رقم ٥٦١ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٧٥ - ص ٤٧٦ ) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٢٩ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٥٦١ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٧٣٦ ( موافق : وانظر عباس حسن الصراف فقرة ٧٩٨ ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٣٦ : يجب أن يكون البذل مميئاً ، ويجوز أن يكون

إما من النقود وإما من المنتجات أو المواد الغذائية وغيرها من المنقولات بشرط أن تميز وصفاً

ومقداراً ، ويجوز أن يكون نصيباً أو حصّة شائعة من منتجات الشيء المأجور - ويجوز في إيجار

الأملاك الزراعية أن يشترط على المستأجر أن يقوم بأشغال معينة تحسب جزءاً من البذل ، علاوة

على مبلغ يؤديه من النقود أو كية تفرض عليه من الماصلات . ( وهذه الأحكام تتفق مع أحكام

التقنين المصري ) .

(٣) استئناف مخطوط ١٦ ديسمبر سنة ١٨٩٧ م ١٠ ص ٤٧ - بودرى وثالث ١ فقرة

٨٤٤ - الإيجار المؤلف فقرة ١٤٠ .

من أن تكون مبلغاً مقطوعاً من النقود يدفع مرة واحدة ، إما في بدء الإيجار وإما في نهايته (١) .

١٢٤ - وقد تكون الأجرة مقدمة أخرى غير النقود : وتختلف الأجرة في الإيجار عن الثمن في البيع في أن الثمن يجب أن يكون نقوداً وإلا كان العقد مقايضة ، أما الأجرة فيصح أن تكون نقوداً كما هو الغالب ويصح أن تكون أية مقدمة أخرى (٢) كما يصرح بذلك نص المادة ٥٦١ مدني فيما قلناه . وتقوا ، المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « الأجرة قد تكون نقوداً كما هو الغالب . ولكن قد تكون شيئاً آخر غير النقد كجزء من المحصول ، أو الانتفاع بشيء آخر مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ( مقايضة انتفاع بانتفاع ) أو أى التزام آخر يلتزم به المستأجر ، وهذا بخلاف الثمن في البيع ، فإنه يجب أن يكون نقداً كما تقدم (٣) » .

( ١ ) وقد يكون الإيجار مقترناً بعقد بيع وتكون الأجرة في ثمن المبيع ، كما إذا باع شخص منزلاً ثم استأجره من المشتري واستنزل مقدار الأجرة من الثمن ( أوبرى ودو وإسان ٥ قضية ٣٦٣ ص ٢٦٦ هامش ١ ثالثاً - الإيجار للمؤلف فقرة ١٤٥ - الإسكندرية الكلية ٢٩ أبريل سنة ١٩٥٠ مجلة التشريع والقضاء رقم ١٤٧ ص ٥٠٠ - عكس ذلك بودرى وقال ١ فقرة ١٦ - سليمان مرقس فقرة ٨٣ ) - حل أنه يجب الرجوع إلى نية المتعاقدين ، فإذا كان المشتري قد قصد ألا يكون العقد إيجاراً مقترناً بالبيع ، بل كان المقابل المشروط قصد به أن يكون تعويضاً اتفاقياً عن عدم تسليم العين المبيعة وقت بيعها ، فإن العقد لا يكون إيجاراً ، ولا يجوز للبائع طلب تخفيض هذا المقابل تطبيقاً لقانون إيجار الأماكن ولكن يجوز تخفيضه طبقاً لقواعد للشرط الجزائى ، كما لا يجوز بقاء البائع في العين المبيعة استناداً إلى امتداد الإيجار بحكم القانون ( مصر الوطنية ٥ ديسمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٩ ص ٦٤٩ - ١٣ يناير سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٢١٦ ص ٤١٦ - مصر المختلطة ١٢ فبراير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٩٢ - ٨ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ١٧٤ ) . ولا يجوز للمشتري اتخاذ هذا المقابل أساساً لتحديد الأجرة مستقبلاً مع مستأجر جديد تطبيقاً لقانون إيجار الأماكن ( مصر الوطنية ١٩ ديسمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٧١ ص ١٢٣١ ) .

( ٢ ) وفي فرنسا يلعب كثير من الفقهاء إلى أن الأجرة يجب أن تكون نقوداً ، وإلا كان العقد غير مسمى وليس بعقد إيجار ( ديرانتون ١٧ فقرة ٩ - ترولون ١ فقرة ٣ - ديفرچيه ١ فقرة ٩٥ وفقرة ١٠١ - لوران ٢٥ فقرة ٥٨ ) - حل أن الثنائين هذا الرأى يسلمون بأن هذا العقد غير المسمى يخضع لقواعد الإيجار ، فالفرق بين الرأيين فرق في الألفاظ (بودرى وقال ١ فقرة ٨٤٥ - الإيجار للمؤلف فقرة ١٤١) .

( ٣ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٧٦ - ومقايضة الانتفاع بالانتفاع معناها أن =

وعلى ذلك يجوز أن تكون الأجرة بناء بقيمة المستأجر في العين المؤجرة ويصبح ملكاً للمؤجر عند نهاية الإيجار<sup>(١)</sup> ، أو تحسينات يدخلها المستأجر على العين المؤجرة تكون في مقابل الأجرة<sup>(٢)</sup> ، وقد تكون الأجرة بضاعة تدفع جملة واحدة أو على عدة دفعات<sup>(٣)</sup> . وقد قضت المحاكم الفرنسية بأن المؤجر إذا حفظ لنفسه حق الانتفاع بجزء من الشيء المؤجر فإن ذلك لا يغير من طبيعة الإيجار ، وبعد الانتفاع الجزئي جزءاً من الأجرة<sup>(٤)</sup> .

وقد تكون الأجرة جزءاً من المحصول كما في المزارعة<sup>(٥)</sup> .

---

« شخصاً ينتفع بعين لشخص آخر مقابل انتفاع الشخص الآخر بعين للآخر ، فيكون هناك عقد إيجار ، المؤجر في الأول منها هو المستأجر في الثاني ، والمستأجر في الأول هو المؤجر في الثاني (منصور مصطلح منصور فقرة ١٥١) .

(١) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٦٥ - فيعتبر عقد إيجار العقد الذي به تملك البلدية متعة أرض لشخص ، على أن يقيم في الأرض بناء يكون له حق الانتفاع به مدة من الزمن ، وبعده ترد الأرض بما عليها من بناء إلى البلدية ويصبح البناء ملكاً لها ، ويكون مقابل الإيجار في هذه الحال هو ملكية البناء (باريس ١٠ ديسمبر سنة ١٩٢٥ المحاماة ٦ ص ٥٧٤) .

(٢) بودري وقال ١ فقرة ٨٤٤ - لوران ٢٥ فقرة ٥٨ - منصور مصطلح منصور فقرة ١٥١ .

(٣) الإيجار المؤلف فقرة ١٤٠ ص ١٨٧ هامش ٣ .

(٤) نقض فرنسي ٢٣ يناير سنة ١٨٨٤ دالوز ٨٤ - ١ - ٢٥٤ .

(٥) وقد لا يعتبر مجرد الالتزام كافياً ليكون أجرة في عقد الإيجار ، فإذا قدمت شركة أرضاً لشخص يزرعها ويلتزم بأن يبيع محصولاتها لمستخد في هذه الشركة بشن الحقوق المحلية ، فإن هذا العقد لا يعتبر إيجاراً لأن الالتزام هنا لا يمكن أن يكون أجرة ، ولا يعتبر عارية لأن العارية تبرع ، وإنما هو عقد غير مسمى (نقض فرنسي ١٦ يونيو سنة ١٩٥١ مجلة القانون المدني الفصلية ١٩٥٢ - ٢٣٩) . كذلك الالتزام بتقديم خدمة ، كما إذا انتفع شخص بأرض زراعية في ظفر حراسة أرض بجوارها ، لا يعتبر أجرة ، ويكون العقد عقداً غير مسمى لا إيجاراً تسرى عليه التشريعات الاستثنائية (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٤٧١) .

وينبغي بعض الفقهاء إلى أن الأجرة إذا لم تكن نقوداً أو محصولاً أو ثماراً ، بل كانت متقولة أخرى أو عقاراً أو خدمات تقدم ، فإن العقد لا يكون إيجاراً بل عقداً غير مسمى (أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٣ هامش ٤ - ومع ذلك فهم يذهبون في مكان آخر إلى أن الأجرة قد تكون بضائع ؛ أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٤ ص ١٩٩) - والصحيح في رأينا أن أية تقدم (prestation) تصلح أن تكون أجرة ، ويصرح بذلك نص المادة ٥٦١ مدني فيما قلنا . فيجوز أن تكون الأجرة التزاماً بنقل ملكية ، ويتحقق ذلك عندما تكون الأجرة نقوداً كما هو الغالب . ويجوز أن تكون التزاماً بعمل ، كإجراء تصليحات في العين المؤجرة . ويجوز أيضاً أن تكون الأجرة =

١٢٥- ولا يشترط أنه تساوى في جميع مرد المجر ولا في جميع

أجزاء العين المؤجرة : والأصل أن تساوى الأجرة في جميع مدد الإيجار ، فإذا أجر شخص أرضاً زراعية لمدة ثلاث سنوات مثلا ، فالغالب أن يتقاضى أجرة عن السنة الأولى مساوية للأجرة عن كل من السنتين الأخيرتين . ولكن لا شيء يمنع من أن تتفاوت الأجرة في مدة عن أخرى ، فيتقاضى المؤجر للأرض الزراعية أجرة عن السنتين الأخيرتين أعلى من الأجرة التي يتقاضاها عن السنة الأولى ، ويدخل في الاعتبار عندئذ أن المستأجر سيتكبد في السنة الأولى مصروفات أكثر مما يتكبد في السنتين الأخيرتين . وقد تكون أجرة منزل في صيف أعلى في الصيف منها في غير الصيف . وقد تكون الأجرة إذا نشبت حرب أعلى من الأجرة في زمن السلم<sup>(١)</sup>.

كذلك يجوز ألا تتساوى الأجرة في أجزاء العين المؤجرة ، فيصح أن يشترط أحد الملاك في الشيوع أن تكون أجرة حصته أعلى من أجرة حصص الشركاء الآخرين<sup>(٢)</sup>.

١٢٦- وقد تتفاوت المؤجرة بتفاوت الغلة التي يجنيها المستأجر : وقد تتفاوت الأجرة أيضاً بتفاوت الغلة التي يجنيها المستأجر من العين المؤجرة ، كما إذا كانت الأجرة جزءاً من المحصول ، ففي المزارعة قد تكون الأجرة هي نصف المحصول فتعلو الأجرة أو تهبط تبعاً لوفرة المحصول أو لقلته . وقد يشترط المؤجر أن تكون الأجرة مبلغاً ثابتاً من النقود تصاف إلى نسبة معينة من ربح المستأجر ، فيكون للمؤجر الحق في أن يطالب المستأجر بتقديم حساب عن ربحه دون أن يتدخل في شؤون الإدارة<sup>(٣)</sup>.

---

= امتناعاً عن عمل ، كما إذا تعهد شخص ألا يفتح مطلا على ملك جاره في مقابل أن ينضع هذا الملك مدة معينة (متصور مصطلحاً في المادة ١٥١) .

(١) بودرى وقال ١ فقرة ٨٤٩ .

(٢) استئناف مخطط ٢٥ مارس سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٢٣٦ .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ٨٤٧ - استئناف مخطط ١٥ مايو سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٣٦٤ -

وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأنه إذا اشترط في إيجار مرصص أن يكون جزء من الأجرة نسبة معينة من دخل المرصص ، وتوقف المرصص عن العمل قصداً وبدون موافقة المؤجر ، كان لهذا =

وإذا ساهم المؤجر في الربح وفي الخسارة ، فإن العقد لا يكون إيجاراً بل يكون شركة . فإذا ساهم في الربح دون الخسارة ، كان شركة الأسد وهي لا تجوز . أما إذا ساهم في الربح دون الخسارة مع احتفاظه بمبلغ معين يأخذه من المستأجر في جميع الأحوال ، أو ساهم في مجموع الناتج من العين المؤجرة (recettes brutes) لا في الصافي منه ، فإن العقد يكون إيجاراً<sup>(١)</sup> .

### المطلب الثاني تقدير الأجرة

١٢٧ — نصوص قانونية : تنص المادة ٥٦٢ من التقنين المدني على ما يأتي :

« إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها ، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة ، وجب اعتبار أجرة المثل<sup>(٢)</sup> . »

ويقابل النص المادة ٣٦٣ فقرة ثانية / ٤٤٦ فقرة ثانية من التقنين المدني القديم<sup>(٣)</sup> .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري

---

— الأخير الحق في النسبة المئوية من متوسط الدخل في المدة التي توقف فيها المرقص عن العمل (استئناف مخطط ١٥ أبريل سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٤٢٢) .

(١) بودري وقال ١٦ فقرة ٨٤٨ — استئناف مخطط ١٥ أبريل سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٤٢٢ .

(٢) تاريخ للنص : ورد هذا النص في المادة ٧٥٩ من المشروع التمهيدي على الوجه

الآتي : « إذا لم يتفق المتعاقدان على تقدير الأجرة أو على كيفية تقديرها ، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة ، فإنه يفرض أن المتعاقدين قد ارتقيا أجرة المثل مقدرة في مكان العقد » . وفي لجنة المراجعة حور النص فصار مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وأصبح رقمه ٥٩٠ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٦٢ (مجموعة الأعمال التشريعية ٤ ص ٤٧٧ — ص ٤٧٨) .

(٣) التقنين المدني القديم م ٣٦٣ فقرة ثانية / ٤٤٦ فقرة ثانية : إذا ابتدئ في تنفيذ

الإيجار ، ولم يوجد سند محالة بالأجرة ، فقدر الأجرة بمعرفة أهل الخبرة . (ونرى من ذلك أن التقنين المدني القديم كان يلجأ إلى أهل الخبرة — أي إلى أجرة المثل التي يقدروها أهل الخبرة — عند تعذر إثبات الأجرة في إيجار بدئي تنفيذه . ورأى أهل الخبرة هنا ليس استشارياً . ويقدر القاضي الأجرة مستعيناً برأى أهل الخبرة إذا سكنت المتعاقدان من تحديد الأجرة : الإيجار المولف فقرة ١٣٥ — أما في الإيجار الذي لم يبدأ تنفيذه فلا يجوز إثبات الأجرة — كسائر أركان العقد — إلا بالكتابة أو الإقرار أو اليمين) .

م ٥٣٠ - وفي التفتين المدني الليبي م ٥٦١ - وفي التفتين المدني العراقي م ٧٣٧ -  
٧٣٨ - وفي تفتين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٣٧<sup>(١)</sup> .

١٢٨ - الأجرة الصورية والأجرة تافهة والأجرة البحتة : يشترط في الأجرة أن تكون جدية ، فإذا كانت صورية كما إذا سمي المتعاقدان أجرة لا يقصدان أن يدفعها المستأجر ، كان عقد الإيجار باطلاً باعتباره إيجاراً<sup>(٢)</sup> ، ولكن الإيجار الصوري قد يكون المقصود به في هذه الحالة عارية مستترة تحت اسم إيجار قياساً على الهبة المستترة في صورة بيع<sup>(٣)</sup> .

وكذلك الأمر إذا كانت الأجرة تافهة ، بأن سمي المتعاقدان أجرة تكاد تكون في حكم العدم . ويقع كثيراً أن تؤجر أرض لجمعية خيرية بأجرة تافهة ( رمزية ) لتقيم عليها بناء لتحقيق أغراضها ، فانه قد يكون في حقيقته عارية أو هبة حتى انتضاع في صورة إيجار<sup>(٤)</sup> .

( ١ ) التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المدني السوري م ٥٣٠ ( مطابق ) .

التفتين المدني الليبي م ٥٦١ ( مطابق ) .

التفتين المدني العراقي م ٧٣٧ : ١ - يصح ترديد الأجرة على أكثر من صورة واحدة ، ويلزم إعطاؤها على موجب الصورة التي تظهر فعلاً . فلو استؤجر حانوت على أن تكون له أجرة معينة إن استعمل للمطارة وأن تكون له أجرة أخرى إن استعمل للحدادة ، فأى المصلين استعمل فيه الحانوت تعطى أجرته .

م ٧٣٨ ( موافقة لقاعدة ٥٦٢ مدني مصر ) - انظر في التفتين المدني العراقي عباس حسن الصراف  
فقرة ٨١١ - فقرة ٨١٢ .

تفتين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٣٧ : إذا لم يمين المتعاقدان بدل الإيجار ، فيمدان متفتين على البذل للرائج للأشياء التي من نوع المأجور في مكان العقد ، وإذا كان في هذا المكان رسم أو ترفقة فيمدان متفتين على العمل بمقتضاها . ( وهذه الأحكام تتفق مع أحكام التفتين المصري ) .

( ٢ ) لوران ٢٥ فقرة ٢٩ - جيوار ١ فقرة ٦٣ - بودري وقال ١ فقرة ٨٤ -  
بلائيول وديير ١٠ فقرة ٤٦٨ .

( ٣ ) وإذا كانت الأجرة جدية وثبتت في ذمة المستأجر ، فالإيجار صحيح حتى لو نزل المؤجر بعد ذلك منها ، أو أبرأ ذمة المستأجر منها ، أو وجه لخطأ ( محمد علي إمام فقرة ٤٧ -  
ص ١١٠ ) .

( ٤ ) محمد علي إمام فقرة ٤٧ ص ١١٠ .

ولكن لا يشترط في الأجرة أن تكون معادلة للربح الحقيقي للشيء المؤجر أو مقاربة ، فالأجرة البخسة حوى التي يكون فيها غبن فاحش - لا تمنع من صحة الإيجار<sup>(١)</sup> . كما لا يجوز فسخ الإيجار للغبن ، أو رفع دعوى بتكلمة الأجرة ، إلا إذا كانت العين المؤجرة وفقاً كما سيجىء . وهذا بخلاف عقد البيع ، فللبائع إذا كان قاصراً أن يرفع دعوى بتكلمة الثمن في العقد بشروط معينة<sup>(٢)</sup> . ولا يستطيع المستأجر كذلك أن يطعن بالغبن في الأجرة العالية ، إلا إذا كانت تجاوز حداً أقصى فرضه تشريع استثنائى فتنزل الأجرة إلى هذا الحد<sup>(٣)</sup> .

## ١٢٩ - من الذى يحدد الأجرة وكيف يحدد : الأصل أن الأجرة يحددها

(١) لوران ٢٥ فقرة ٢٩ - جيوار ١ فقرة ٦٣ - بودرى وفال ١ فقرة ٨٤٠ - استئناف وطنى ٩ يناير سنة ١٩١٢ الحقوق ٢٧ ص ١٦٤ - استئناف مخطط ١٥ ديسمبر سنة ١٩١٥ م ١٨ ص ٦ - ١٨ أبريل سنة ١٩٣٩ م ٥ ص ٢٦١ .  
(٢) ولا يجوز للدائنين الطعن في إيجار مدينهم بأجرة بخسة إلا إذا أثبتوا إفسار المدين وتواطؤ مع المستأجر على الإضرار بمقوقمهم ( بودرى وفال ١ فقرة ١٣٣١ - جيوار ١ فقرة ٦١ - بلانيول وريوير ١٦ فقرة ٤٦٨ - سليمان مرقس فقرة ٨٥ - عبد الممن فرج الصدة فقرة ٦٥ ص ٥٩ ) .

ولكن يجوز الطعن في عقد الإيجار إذا كانت الأجرة غير عالية ، لا لغبن بل لأن الإيجار يخفى تأمناً لقرض ربها فاحش . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه إذا قبض المؤجر من المستأجر مبلغاً من المال وقت تحرير عقد الإيجار على أن يؤجر له الأيطان بأجرة هي دون القيمة ، وثبت للمحكمة أن عقد الإيجار هذا ما هو في الحقيقة إلا عقد تأمين لقرض ، وأن الفرق بين الأجرة المتفق عليها وما تساويه العين المؤجرة هو ربها فاحش للمبلغ المقرض ولو استنزل منه لصالح المستأجر ما يمكن خصمه نظير مصروفات ومستلزمات الإدارة ، جاز للمحكمة أن تلغى الإجارة وتلزم المستأجر برد التأمين المؤجرة ودفع أجرة تقدرها عن مدة وضع يده عليها ، وتقضى على المؤجر برد المبلغ الذى تسلمه عند تحرير العقد مع فوائده بواقع ٩ ٪ ( استئناف وطنى ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٠٨ المحاماة ٦ ص ٨٥٧ ) - وانظر أيضاً استئناف مخطط ١٣ فبراير سنة ١٩٢٣ المحاماة ٣ ص ٥٤٧ .

هذا ويمكن تلخيص الفروق بين الثمن والأجرة فيما يأتى : ( ١ ) يصح إغفال الاتفاق على الأجرة ، ولا يصح ذلك في الثمن . ( ٢ ) الأجرة قد تكون غير نقد ، أما الثمن فيجب أن يكون نقداً . ( ٣ ) الأجرة قد تكون بخسة ، أما الثمن البخس في عقار القاصر فيستوجب التكلفة . ( ٤ ) الأجرة دين دورى يسقط بخمس سنوات ، أما الثمن فدين غير دورى ويسقط بخمس عشرة سنة .

( ٢ ) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٦٤ ص ٩٨ .



للمتعاقدان ، ويحددانها بمبلغ معين يدفع أقساطاً متساوية كل مدة معينة . ولكن لا يوجد ما يمنع من ترديد الأجرة على أكثر من صورة واحدة ، فيشترط المؤجر على المستأجر أن تكون الأجرة مبلغاً معيناً إذا لم يؤجر المستأجر العين من الباطن فإذا أجرها من الباطن كانت الأجرة مبلغاً أكبر يعينانه ، أو أن تكون أجرة الأرض الزراعية مبلغاً معيناً إذا زرعت قحاً وأجرة أعلى إذا زرعت قطعاً<sup>(١)</sup> . وقد نص القنن المدني العراقي على هذا الفرض صراحة في المادة ٧٣٧ منه إذ يقول ١٥ - يصبح ترديد الأجرة على أكثر من صورة واحدة ، ويلزم إعطاؤها على الصورة التي تظهر فعلاً ٢ - فلو استؤجر حانوت على أن تكون له أجرة معينة إن استعمل للعطارة وأن تكون له أجرة أخرى إن استعمل للحداة فأى العاملين استعمل فيه الحانوت تعطى أجرته<sup>(٢)</sup> .

كذلك قد لا يعين المتعاقدان الأجرة ولكن يعينان الأسس التي يقوم عليها تقديرها ، فيصح الإيجار . فإذا حدد المتعاقدان الأجرة في الأرض الزراعية بحسب سعر القطن<sup>(٣)</sup> ، فتكون الأجرة مثلاً ثمن ثلاثة قناطير من القطن بحسب

---

(١) والأجرة الأعلى إذا زرعت الأرض قطعاً تعتبر كلها أجرة إذا كان هذا هو قصد المتعاقدين . فلا تعتبر الزيادة فيها تمويضاً عن إضعاف الأرض بزراعة القطن ، وإلا لجاز تخفيضه طبقاً لقواعد الشرط الجزائي ( نقض مدني ١٨ فبراير سنة ١٩٤٣ بمجموعة عمر ٤ رقم ٢٨ ص ٥٨ ) . ومن ثم يصرى على الأجرة الأعلى كلها التقادم الخمسي لا تقادم الديون العادية ( نقض مدني ٢٧ فبراير سنة ١٩٣٦ المحاماة ١٦ رقم ٤٠٤ ص ٨٨٣ ) ، وتكون الأجرة الأعلى كلها مضمونة بامتياز المؤجر ( استئناف مصر ١٦ مارس سنة ١٩٣٧ المحاماة ١٨ رقم ١٧ ص ٣٥ ) - انظر سليمان مرقس فقرة ٨٤ ص ١٣٥ هامش ٣ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٦٤ ص ٩٨ هامش ٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٦٧ ص ٩١ - قارن استئناف مصر ٩ مارس سنة ١٩٣٣ المحاماة ١٤ رقم ٢١١ ص ٤٠٧ ( ويقضى بأن الزيادة في الأجرة الأعلى تمويض اتفاق عليه ولا يجوز تخفيضه ، وكان الأول أن تقول المحكمة إن هذا التمويض هو في حقيقته أجرة فلا يجوز تخفيضها ، لأنه لو كان تمويضاً لكان شرطاً جزائياً وكان من الجائز تخفيضه ) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ١٢٧ في الهامش .

(٣) بلانويول وريور ١٥ فقرة ٤٧٥ - وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كانت محكمة الموضوع ، وهي بسبيل تفسير الشرط الوارد في عقد إيجار وتعرف مقصود المتعاقدين منه ، لم تقل إنها عيناً قيمة الأجرة ثم عللاً زيادتها أو نقصها على شرط واقف ، بل اعتبرت أن القيمة لم تكن وقت التعاقد قد تم تعيينها ، وأن المتعاقدين اتفقا على طريقة خاصة لتعيينها أساسها سعر القطن بحسب ما يقرر في البورصة باختيار أنها الوسيلة المألوفة ، أو بأية طريقة أخرى تقوم مقامها ، فلا محقق =

سعرها ، جاز ذلك . ويجوز أن يحدد المتعاقدان الأجرة بالأجرة التي يجدها القانون أو بأجرة المثل أو بربع جملة أرباح الحانوت أو نحو ذلك<sup>(١)</sup> .

كذلك يجوز للمتعاقدين أن يكتلا تحديد الأجرة لشخص ثالث ، فإن قام هذا بمهمته لزم المتعاقدان المقدار الذي عينه ، وإذا لم يتم بها لسبب ما جاز تعيين شخص آخر لتحديد الأجرة إذا كان هذا هو غرض المتعاقدين<sup>(٢)</sup> . أما إذا ظهر من ظروف التعاقد أن المتعاقدين لا يريدان غير من عينا لتحديد الأجرة ، فإنه لا يجوز للمحكمة أن تقوم بنفسها بتعيين خبير لهذا الغرض ، ويكون عقد الإيجار باطلا لعدم توافره على ركن من أركانه<sup>(٣)</sup> .

— عل حكما . ولا يفتح فيه أن يكون ذلك الشرط قد اتفق عليه وقت أن كانت زراعة القطن ممنوعة في منطقة التأجير وكانت بورصة القطن مغلقة . مادامت عبارة الشرط تحتل المعنى الذي فسرت به المحكمة من حيث ربط الأجرة بشئ القطن ، باعتبار أنه الوجه لأسعار المحاصيل الأخرى وميزان الحالة الاقتصادية دون نظر إلى إمكان زراعته فعلا في الأرض المؤجرة أو المنطقة الواقعة فيه أو عدم زراعته (نقض مدني ١٣ يونيو سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ٩٣ ص ١٩٠) .

(١) أوبري ورو وإسبان ٥ ققرة ٣٦٤ ص ١٩٩ - بلانيول وريبير ١٠ ققرة ٤٧٠ ص ١٥٢ وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الأجرة يجوز أن تكون جزءاً من المكسب اليومي للمحل المؤجر (استئناف مختلط ١٩ مارس سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٢٧١) - وإذا اتفق على أن تكون الأجرة هي قيمة ما تساويه منفعة المين المؤجرة ، ففي ذلك أن تكون الأجرة هي أجرة المثل ، فيصح الإيجار (سليمان مرقس ققرة ٨٤ ص ١٣٦ هامش ١ - منصور مصطفى منصور ققرة ١٥٢ ص ٣٦٠ - عبد المنعم فرج الصلة ققرة ٦٧ ص ٩١ - انظر عكس ذلك وأن هذا لا يعتبر تعييناً كافياً للأجرة فلا يصح الإيجار عبد الفتاح عبد الباقي ققرة ٦٦) . أما إذا اتفق المتعاقدان على عقد إيجار وذكر أن الأجرة تعين فيما بعد ، ولكن الأجرة لم تعين ، فإنه الإيجار يكون خالياً من أحد أركانه ويكون باطلاً (نقض فرنسي ١٤ نوفمبر سنة ١٨٩٢ دالوز ٩٣ - ١ - ١١ - بلانيول وريبير ١٠ ققرة ٤٧٠ - منصور مصطفى منصور ققرة ١٥٢ ص ٣٥٨ هامش ٢ - وانظر آنفاً ققرة ١٢١ في الهامش) ، ويدفع من شغل المين تمويضاً للأجرة عن المدة التي شغل فيها المين (جيوار ١ ققرة ٦٦ - بلانيول وريبير ١٠ ققرة ٤٧٠) .

وقد تحدد الأجرة على أساس سعر نفقات المعيشة (coût de la vie) أو سعر الأجور ، فتعتبر بتقدير هذا السعر صعوداً وهبوطاً (échelle mobile) ، ويصح الإيجار (أوبري ورو وإسبان ٥ ققرة ٣٦٣ هامش ٨ وققرة ٣٦٤ ص ٢٠٠ هامش ٢٦ - بلانيول وريبير ١٠ ققرة ٤٧٦) .

(٢) فإن لم يتفقا على الشخص الآخر ، نذبت المحكمة خبيراً لتقدير الأجرة (بودري وقال ١ ققرة ٨٢٢) .

(٣) جيوار ١ ققرة ٦٥ - تروولون ١ ققرة ٣ - بودري وقال ١ ققرة ٨٢٢ - بلانيول ٣

ولكن لا يجوز المتعاقدين ترك الأجرة المستأجر يحدها كما يرى إذ يصحح المؤجر تحت رحمته<sup>(١)</sup> ، كما لا يجوز ترك الأجرة للمؤجر يحدها كما يرى حتى لا يتعسف بالمستأجر<sup>(٢)</sup> . والذي يجوز هو الاتفاق على حد أقصى للأجرة

= وريير ١٠ فقرة ٤٧٠ - سليمان مرقس فقرة ٨٤ ص ١٣٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٢ ص ٣٦٠ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٦٧ ص ٩١ - ولا يجوز القول هنا بأن المحكمة تعين الأجرة من نفسها ، لأن المتعاقدين أظهر إرادتهما أن شخصاً بالذات هو الذى يتولى هذا التعيين . ويرى يونيه (الإيجار فقرة ٣٧) أنه يجوز للمسكة في هذا الفرض أن تعين خيراً لتحديد الأجرة (الإيجار المؤلف فقرة ١٣٥) .

(١) بلانيول وريير ١٠ فقرة ٤٧٠ - الإيجار المؤلف فقرة ١٣٥ ص ١٧٨ هامش ١ - سليمان مرقس فقرة ٨٤ ص ١٣٦ - محمد علي إمام فقرة ٤٧ ص ١١٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٦٧ ص ٩١ - محمد ليب شنب فقرة ٤٣ ص ٥٣ .

(٢) بلانيول وريير ١٠ فقرة ٤٧٠ - الإيجار المؤلف فقرة ١٣٥ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٦٦ - محمد علي إمام فقرة ٤٧ ص ١١٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٦٧ ص ٩١ - محمد ليب شنب فقرة ٤٣ ص ٥٣ - ويرى بعض الفقهاء أن ترك الأجرة للمؤجر يحدها كما يرى صحيح ، قياساً على اتفاق المتعاقدين على تعيين شخص ثالث ليحدد الأجرة ، والالتزام هنا إذا كان إرادياً فهو متعلق بإرادة الدائن لا بإرادة المدين (بودى وقال ١ فقرة ٨٨٣ - سليمان مرقس فقرة ٨٤ ص ١٣٧) . ويرد على ذلك بأن قياس تعيين المؤجر لتحديد الأجرة على تعيين شخص ثالث لتحديدها قياس مع الفارق إذ المؤجر أحد المتعاقدين أما الشخص الثالث فهو أجنبي عنهما ، ولا يصح وصف الأجرة بأنها شرط في العقد يجوز تركه لإرادة الدائن لأن الأجرة ليست شرطاً بل هي ركن في العقد . وقد قضت محكمة أسبوط الكلية بأنه لا يجوز اشتراط المتعاقدين في عقد الإيجار ترك تحديد الأجرة للمؤجر ، لأن مثل هذا التفويض يجعل المستأجر تحت رحمة المؤجر ، ويترتب عليه انعدام ركن من أركان العقد وهو الاتفاق مقدماً على تعيين الأجرة . وتعمد المستأجر لوزارة الأوقاف بقبول الأجرة التي تميها اللجنة المشكلة من الوزارة لهذا الفرض معناه تفويض المؤجر في تعيين الأجرة التي يراها مآدات اللجنة مشكلة من موظفين خاضعين لوزارة (أسبوط الكلية ١٩ أبريل سنة ١٩٣٤ المجموعة الرسمية ٣٦ رقم ٩٣ ص ٢٣١) . وإذا كان لا يجوز تفويض المؤجر في تعيين الأجرة ، فإنه لا يجوز تفويضه في زيادتها أثناء مدة الإيجار إذا رأى أن الظروف تبرر ذلك كما إذا راجت تجارة المستأجر (عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٦٧ ص ٩١ - عكس ذلك بودى وقال ١ ص ٨٨٣ - سليمان مرقس فقرة ٨٤ ص ١٣٧) . ولا يجوز كذلك تفويض المستأجر في إنقاص الأجرة . لكن يجوز تفويض المؤجر في إنقاص الأجرة ، وتفويض المستأجر في زيادتها .

ويذهب بعض الفقهاء إلى أن ترك تحديد الأجرة لأحد المتعاقدين يكون بمثابة علم بتقدير الأجرة ، فتكون الأجرة في هذه الحالة هي أجرة المثل (منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٢ ص ٣٦٢ - محمد ليب شنب فقرة ٤٣ ص ٥٣) . ويبدو أن ترك تحديد الأجرة لأحد المتعاقدين ليس معناه أن المتعاقدين لم يرضا لتقدير الأجرة ، بل إنهما قصدا تقديرها فعلاً وتركها هذا التقدير =

وفرض المؤجر في تحديدها بما لا يجاوز ، أو الاتفاق على حد أدنى للأجرة وفرض المستأجر في تحديدها بما لا ينزل عنه<sup>(١)</sup> .

هذا وقد فرضت التشريعات الاستثنائية في إيجار الأماكن وفي إيجار الأراضي الزراعية حداً أقصى للأجرة لا يجوز للمتعاقدين أن يجاوزاه، وسنبحث هنا تفصيلاً عند الكلام في هذين النوعين من الإيجار .

١٣٠ — كيف نحدد الأجرة إذا سكت عنها المتعاقدان أو قلنا بمساواتها : رأينا أن المادة ٥٦٢ ملغى تقضى بأنه إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها ، أو إذا تعلل إثبات مقدار الأجرة ، وجب اعتبار أجرة المثل . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد هذا النص : « إذا كانت الأجرة غير مقدرة في العقد ، فإن ذلك يرجع لأحد أسباب ثلاثة : ( أ ) إما لأن المتعاقدين قد أغفلا الاتفاق عليها . ( ب ) أو اتفاقاً عليها ولكن تعلل إثبات ما اتفقا عليه . ( ج ) أو حاولا الاتفاق عليها فلم يستطيعا . وفي الفرضين الأولين تكون الأجرة هي أجرة المثل في مكان تمام العقد . . . وفي الفرض الثالث يكون الإيجار باطلاً لأن المتعاقدين قد تعلل عليهما الاتفاق على ركن من أركان العقد »<sup>(٢)</sup> .

ونرى من ذلك أن المتعاقدين إذا سكتا عن تحديد الأجرة وعن تحديد أى أساس يقوم عليه تقديرها ، فإن الإيجار لا يكون باطلاً ، بل يتكفل القانون بتحديد الأجرة في هذه الحالة — كما تكفل بتحديد المدة فيما قدمناه — ويقلدها بأجرة المثل<sup>(٣)</sup> . كذلك إذا اتفق المتعاقدان على تقدير الأجرة ، ولكن تعلل

---

= لأحدهما ، فالانتقال من تقديرها بواسطة أحد المتعاقدين إلى تقديرها بأجرة المثل يخالف قصد المتعاقدين .

( ١ ) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٦٦ ص ١٠٤ هامش ١ — محمد لبيب شنب فقرة ٤٣ ص ٥٣ .

( ٢ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٧٧ — ص ٤٧٨ .

( ٣ ) والمفروض هنا أن المتعاقدين لم يعرضا أصلاً للأجرة . وهذا الفرض يختلف عن فرضين آخرين . الفرض الأول أن يتفق المتعاقدان على أن تكون الأجرة هي أجرة المثل ، وفي هذا الفرض تكون أجرة المثل أجرة متفقاً عليها لا معينة بحكم القانون . والفرض الثاني أن يحلوا =

على أى منها إثبات ما اتفقا عليه ، ففى هذه الحالة أيضاً - كما فى حالة تعلمر إثبات المدة - تكفل القانون بتحديد الأجرة ، وقدرها هنا كذلك بأجرة المثل . ولم يعرض القانون - كما عرض فى المدة - لحالة ما إذا عقد الطرفان الإيجار بأجرة غير معينة . ونرى أن هذا الفرض لتحقيق - وهذا نادر - فإنه يجب أيضاً أن تكون الأجرة هى أجرة المثل .

وأجرة المثل يحددها القاضى ، مستعيناً فى ذلك برأى أهل الخبرة . وقد يستعين أيضاً بأوراق ومستندات ، كما إذا قدمت فى القضية عقود إيجار عن نفس الشيء المؤجر فى مدة سابقة أو فى مدة تالية ، أو قدمت عقود إيجار عن أعيان تماثل العين المؤجرة (١) .

## الفرع الثالث

طرق إثبات الإيجار ونفاذه فى حق الغير وتفسيره

١٣١ - صامتة : بعد أن فرغنا من الكلام فى الرضى وفى المحل ،

= المتأقنان الاتفاق على الأجرة فلا يتم الاتفاق بينهما على ذلك ، وفى هذا الفرض يكون الإيجار باطلا لانعدام ركن من أركانه كما ورد فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فيما قدمناه (قارن استئناف مصر ٢١ مارس سنة ١٩٣٤ المحاماة ١٥ رقم ٨ ص ١٥) ويعتبر الحكم بالإيجار فى هذا الفرض باطلا بطلاناً نسبياً تصححه الإجازة ، ويكون تنفيذ المالك للإجازة إجازة العقد ، ويتولى القاضى تقدير الأجرة - والصحيح أن العقد يكون باطلا بطلاناً مطلقاً ، وإذا انتفع المستأجر بالعين مدة من الزمن دفع تعويضاً عن ذلك هو أجرة المثل ، ولكن هذا التعويض لا يكون أجرة ولا يفيد تصحيح العقد : بلانيول وريبير ١٥ فقرة ٤٧٥ - سليمان مرقس فقرة ٨٤ ص ١٣٩ - حكس ذلك بودرى وقال ١ فقرة ٨٣٥) .

(١) وتقدر أجرة المثل وقت تمام العقد (مصر الكلية ٤ أبريل سنة ١٩٣٧ المجموعة الرسمية ٣٨ رقم ١٣٨ ص ٣٦٩) ، وفى مكان الشيء المؤجر إذا كان عقاراً أو فى مكان تمام العقد إذا كان منقولاً (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٦٧ ص ١٠٥ هامش ١) . وقد كانت المادة ٧٥٩ من المشروع التمهيدى تقضى بأن تكون أجرة المثل بحسب الجارى فى مكان العقد ، وقد حطفت هذه العبارة فى لجنة المراجعة (انظر آنفاً فقرة ١٢٧ فى الهامش) ، فوجب الرجوع إلى القواعد العامة (سليمان مرقس فقرة ٨٤ ص ١٣٩ هامش ٢) . ويذهب بعض الفقهاء إلى أن أجرة المنقول هى أجرة المثل فى مكان تسليم المنقول لا فى مكان تمام العقد (سليمان مرقس فقرة ٨٤ ص ١٣٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٢ ص ٣٥٩ . عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٧٦ ص ٩٢) .

أى فى انعقاد الإيجار ، نتكلم هنا فى طرق إثبات ثم فى نفاذه فى حق الغير ، ثم فى تفسيره ، وذلك فى مباحث ثلاثة متعاقبة .

## المبحث الأول

### طرق إثبات الإيجار

١٣٢ — طرق الإثبات فى التقنين القديم والجديد : عمد التقنين المدنى القديم إلى التضييق فى طرق إثبات الإيجار ، ناهجاً فى ذلك نهج التقنين المدنى الفرنسى . وقد عدل التقنين المدنى الجديد عن هذه السياسة ، ولم يورد نصوفاً تضييق من طرق إثبات الإيجار ، فأصبح هذا العقد كغيره من العقود خاضعاً فى إثباته للقواعد العامة .

ولا تزال طرق الإثبات الضيقة التى أتى بها التقنين المدنى القديم معمولاً بها فى كثير من عقود الإيجار ، هى العقود التى أبرمت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ . فهذه تسرى عليها أحكام التقنين القديم من حيث طرق إثباتها ، إذ تنضى المادة ٩ من التقنين المدنى الجديد بأن تسرى فى شأن الأئنة التى تعد مقدماً التصوص المعمول بها فى الوقت الذى أعد فيه الدليل ، أو فى الوقت الذى كان ينبغى فيه إعداده . ولما كان كثير من عقود الإيجار التى أبرمت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ لا تزال قائمة إلى اليوم ، ويقدر لها أن تبقى مدة طويلة ، وذلك بفضل التشريعات الاستثنائية لإيجار الأماكن ولإيجار الأراضي الزراعية<sup>(١)</sup> التى جعلت امتداد هذه العقود إجبارياً ما دام المستأجر راغباً فى البقاء فى العين المؤجرة ، فإن هذه العقود الكثيرة<sup>(٢)</sup> تخضع فى طرق إثباتها ،

(١) فكثير من الأراضي الزراعية كان مؤجراً قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ وأدرجه المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالإصلاح الزراعى ، وقد نص هذا القانون على امتداد إيجار الأراضي الزراعية بشروط معينة سيأتى ذكرها ( سليمان مرقس فقرة ١٠٩ ص ١٨٤ حاشى ١ ) .

(٢) ويقدرها الأستاذ سليمان مرقس فى سنة ١٩٥٤ ، بالنسبة إلى الأماكن ، بنسبة أعمار الأماكن المشغولة ( سليمان مرقس فقرة ١٠٩ ص ١٨٤ ) . ومهما يكن من أمر ، فإن لبقاى من هذه العقود قائماً إلى اليوم يكفى لتبرير بحث طرق الإثبات فى التقنين المدنى القديم .

إذا قام نزاع في شأنها ، لأحكام التقنين المدني القديم ، أيا كان الوقت الذي يعرض فيه النزاع على القضاء .

ومن ثم لا يكون بحث طرق إثبات عقد الإيجار في التقنين المدني القديم بحثاً تاريخياً فحسب ، بل هو أيضاً بحث ذو أهمية من الناحية العملية . فنبعث إذن طرق إثبات الإيجار : ( أولاً ) في التقنين المدني القديم . ( ثانياً ) في التقنين المدني الجديد .

### المطلب الأول

#### طرق إثبات الإيجار في التقنين المدني القديم

١٣٣ — التمييز بين فرضين : نصت المادة ٤٤٦/٢٦٣ من التقنين المدني القديم على أن « عقد الإيجار الحاصل بغير كتابة لا يجوز إثباته إلا بإقرار المدعى عليه به أو بامتناعه عن اليمين ، إذا لم يبدأ في تنفيذ العقد المذكور . وأما إذا ابتدئ في التنفيذ ولم يوجد سند محالصة بالأجرة ، فتقدر الأجرة بمعرفة أهل الخبرة ، وتعين المدة بحسب عرف البلد » .

ومن ثم يجب التمييز بين فرضين رئيسيين : ( الفرض الأول ) أن عقد الإيجار لم يبدأ تنفيذه . ( والفرض الثاني ) أن هذا التنفيذ قد بدأ (١) .

(١) وفي فرنسا — وقد نقلت المادة ٤٤٦/٢٦٣ من التقنين المدني الفرنسي ( م ١٧١٥ — ١٧١٧ ) — قام خلاف فيما إذا كانت القواعد الخاصة بإثبات الإيجار تنطبق على المنقول كما تنطبق على العقار . ومنشأ هذا الخلاف أن المشرع الفرنسي أدرج هذه القواعد في الباب الذي عقده لإيجار المباني والأراضي الزراعية ، أي العقار فقط . الرأي السائد يستخلص من ذلك أن هذه القواعد الخاصة لا تنطبق إلا على العقار ، أما في إيجار المنقول فتسرى القواعد العامة ( دهرانتون ١٧ فقرة ٥٢ — ديفرجهيه ١ فقرة ١٤ — ترولون ١ فقرة ١١٠ — هيك ١٠ فقرة ٢٧٤ — جيوار ٢ فقرة ٦٧٧ — لوران ٢٥ فقرة ٩٠ — بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٤٨٨ ) . وخالف هذا الرأي فريق يقول بوجوب تطبيق هذه القواعد على المنقول أيضاً كسائر الأحكام الخاصة بإيجار المباني والأراضي الزراعية ( بودري وقال ١ فقرة ٢٦٥ ) .

أما في التقنين المدني المصري فلا محل لهذا الخلاف ، لأن هذا التقنين جمع أحكام الإيجار في باب واحد ولم يتبع تقسيم التقنين المدني الفرنسي . فكل ما قرر من هذه الأحكام — وفيها قواعد الإثبات الخاصة — يسرى على العقار والمنقول على السواء ( الإيجار المذموم فقرة ٩١ ص ١٢٩ هامش ١ ) .

## § ١ - عقد الإيجار لم يبدأ تنفيذه

١٣٤ - مصرطون الموثبات في الكتابة والإقرار واليمين : المفروض أن أحد الخصمين يدعى على الخصم الآخر أن عقد إيجار قد أبرم بينهما ، وأن هذا العقد لم يبدأ تنفيذه من أى من الجانبين ، ويطلبه بما ترتب في ذمته من التزامات بموجب هذا العقد . ففي هذه الحالة تسرى الفقرة الأولى من المادة ٤٤٦/٣٦٣ السالفة الذكر ، ولا يقبل من المدعى دليل على وجود عقد الإيجار إلا الكتابة أو الإقرار أو اليمين . فلا تقبل البينة ولا القرائن ، حتى لو كانت الأجرة عن مجموع مدة الإيجار لا تزيد على عشرة جنيهات<sup>(١)</sup> . وهنا محل التشدد ، فلم يوجد النص الذي تقدم نيانه ، وسرت القواعد العامة ، لوجب في هذه الحالة الأخيرة أن تقبل البينة أو القرائن دليلاً على وجود عقد الإيجار<sup>(٢)</sup> . ونستعرض الآن الطرق الثلاثة التي يجوز بها إثبات عقد الإيجار وفقاً للنص ، وهي الكتابة والإقرار واليمين .

## ١٣٥ - الكتابة : يجوز بدها إثبات عقد الإيجار الذي لم يبدأ تنفيذه

( ١ ) تتمين قيمة الإيجار لا بحسب قيمة الأمان المؤجرة ، بل بحسب مقدار الأجرة من طول مدة الإيجار ( ديفرچيه ١ فقرة ١٥ وفقرة ٢٦٦ - ترولون ١ فقرة ١١٦ - ماركاديه المواد ١٧٠٤ - ١٧٠٦ فقرة ٣ ) .

( ٢ ) ويقال إن السبب في عدم تطبيق القواعد العامة على الإيجار من حيث الإثبات هو أن المشرع أراد أن يلجئ المتعاقدين إلى كتابة العقد ، حتى لا يقتصر على مجرد اتفاق شفوي يكون بعد ذلك مصدراً للزاع والخفاص ، وما يستتبع ذلك من مصروفات تنقل كاهل صفار المتأجرين وهم الأغلبية العظمى ( جيوار ١ فقرة ٧١ - لوران ٢٥ فقرة ٦٩١ - ميك ١٠ فقرة ٢٧٩ - دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ٢٨ ) . ويناقش الأستاذان بودرى وقال هذه الأسباب ويريناها غير مقنعة ، وأنها لا تمنع من رفع القضايا ، ولكنها تجعل الأحكام في هذه القضايا غير مطابقة للعدالة والواقع بحرمان المتقاضين من طريقة إثبات أكيدة ( بودرى وقال ١ فقرة ٢٠٨ - قارن أيضاً استئناف غخلط ١٩ ديسمبر سنة ١٩٠٦ م ١٩ ص ٣٥ ) .

هذا وإذا تقرر أن عقد الإيجار الذي لم يبدأ تنفيذه لا يجوز إثباته إلا بالكتابة أو بالإقرار أو باليمين ، وجب أن يسرى هذا أيضاً على أى تعديل يدخل في عقد الإيجار بعد تمامه فلا يجوز إثباته إلا بهذه الطرق مادام تنفيذ الإيجار لم يبدأ ، أما إثبات فسخ الإيجار فتسرى في شأنه القواعد العامة ( الإيجار للمؤلف فقرة ١٠٠ ص ١٣٨ هامش ١ ) .



بالكتابة ، رسمية كانت أو عرفية . ولا تشترط صورة خاصة من الكتابة ، فقد تكون سنداً مطبوعاً ممضى من المتعاقدين ، أو سنداً محرراً بيد أحدهما أو بيد شخص ثالث وممضى منهما ، أو مجرد إقرار مكتوب مقترن بالقبول<sup>(١)</sup> ، أو مراسلات متبادلة بين الطرفين أو بريقات<sup>(٢)</sup> .

وإذا ضاع السند المكتوب بقوة قاهرة ، وثبت ذلك ولو بالبيئة أو بالقرائن ، جاز إثبات عقد الإيجار نفسه بالبيئة ولو زادت الأجرة على عشرة جنهات ، وهذا إنما هو تطبيق للقواعد العامة<sup>(٣)</sup> .

وإذا قدم سند مكتوب لإثبات الإيجار ، لم يحز لإثبات ما يجاوز هذه الكتابة . أو ما يتعارض معها بالبيئة أو بالقرائن ، وهذا ما تقضى به القواعد العامة أيضاً<sup>(٤)</sup> . وإذا ذكر في السند المكتوب المتعاقدان والعين المؤجرة دون أن تذكر الأجرة والمدة ، جاز اعتبار هذا السند دليلاً كتابياً على وجود عقد إيجار أغفلت فيه الأجرة والمدة ، فيجوز تعيين الأجرة بتقدير القاضى مستعيناً بأهل الخبرة ( أى أجرة المثل ) ، وتعيين المدة بفترات مواعيد دفع الأجرة ، ولا يعتبر هذا مجاوزة لما هو مكتوب .

وهناك خلاف فيما إذا كان يكفى ، بدلا من الكتابة ، مبدأ ثبوت بالكتابة . معزراً بالبيئة أو بالقرائن . وقد وقع هذا الخلاف في فرنسا وفي مصر ، في الفقه وفي القضاء . ففريق يقول إن هذا يكفى ، لأن النص المضيئ لطرق الإثبات في الإيجار نص استثنائي فلا يجوز التوسع في تفسيره ، ومن ثم لا يجوز أن يكون هذا النص استثناء أيضاً من قاعدة عامة أخرى تقضى بقيام مبدأ الثبوت بالكتابة .

( ١ ) والإقرار المكتوب ، حتى لو لم يكن مقترناً بقبول كتابي من الطرف الآخر ، يصح أن يثبت به الإيجار إذا كان الذي يريد إثباته هو الطرف الآخر الذي لم يكون قبوله كتابة .  
( ٢ ) ويجب أن تبين العين المؤجرة بياناً كتابياً في البرقية .

( ٣ ) هيك ١٠ - فقرة ٢٧٩ - بودرى وقال ١ فقرة ٢٠٥ .

( ٤ ) ولكن يجوز مع ذلك إثبات المعنى المقصود من عبارة مبهمة وردت في السند المكتوب بالبيئة ، كأن يثبت أحد المتعاقدين بالبيئة الطريقة التي نفذ بها العقد فلا يوضح الإبهام الموجود في العقد ، فإن هذا لا يجاوز ما هو مكتوب ولا يتعارض معه ( الإيجار للمؤلف فقرة ٩٢ ص ١٢٠ - ص ١٢١ ) .

معزاً بالبيئة أو بالقرائن مقام الكتابة<sup>(١)</sup>. وفريق آخر يقول إن هذا لا يكفي ، لأن النص صريح في عدم جواز إثبات الإيجار غير الحاصل بالكتابة بالبيئة أو بالقرائن ، ولأن النص الخاص بمبدأ الثبوت بالكتابة هو نفسه نص استثنائي لا يجوز التوسع في تفسيره فلا يسرى على عقد الإيجار<sup>(٢)</sup>. وقد أخذنا في كتابنا « عقد الإيجار » الذي ظهر في عهد التتبعين المدني القديم بالرأى الأول ، وقلنا في تأييده ما يأتي : « إن المادتين ٢١٧/ ٢٨٢ تنصان صراحة على أن الإثبات بالبيئة أو بقرائن الأحوال يجوز قبوله إذا كان الدين أو التخلص منه صار قريب الاحتمال بورقة صادرة من الخصم المطلوب الإثبات عليه ، ولا يصح في نظرنا التمسك بظاهر المادتين ٣٦٣/ ٤٤٦ فهما عندما قررنا أن عقد الإيجار الحاصل بغير كتابة لا يجوز إثباته إلا بإقرار المدعى عليه به أو بامتناعه عن الإيماء إذا لم يبتدأ تنفيذ العقد المذكور ، أرادت بذلك أن يكون إثبات عقد الإيجار إما بالكتابة أو بالإقرار أو باليمين. فإذا كان يوجد ما يقوم مقام الكتابة بمقتضى نص المادتين ٢١٧ / ٢٨٢ المشار إليهما ، وذلك هو مبدأ الثبوت بالكتابة معزاً بالبيئة أو بالقرائن ، وجب القول بأن عقد الإيجار يجوز إثباته بذلك أيضاً . هذا عدا

---

(١) ديفرچيه ١ فقرة ٢٦٧ - لوراك ٢٥ فقرة ٧٥ وقررة ٨٨ - بودرى وقال ١ فقرة ٢١١ - نقض فرنسي أول أغسطس سنة ١٨٦٧ دالوز ٧٣ - ٥ - ٣٠١ - الإيجار للمؤلف فقرة ٩٨ ص ١٣٥ - ص ١٣٦ - مصر الكلية ٢٣ أبريل سنة ١٩٠٤ الاستقلال ٣ ص ١١١ - حابدين أول أغسطس سنة ١٩٠٤ الاستقلال ٣ ص ٢٧٤ .

(٢) ترولون ١ فقرة ١٦٢ - ديرانتون ١٧ فقرة ٥٤ - ديمولوب ١٣ فقرة ١٨٨ - جيوار ١ فقرة ٧٨ - هيك ١٠ فقرة ٢٧٩ - أوربري ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٤ ص ١٩٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٤٨٩ ص ٦٢٧ - ص ٦٢٨ - نقض فرنسي ٢٨ يولييه سنة ١٨٩٢ دالوز ٩٢ - ١ - ٤٠٧ - ٢٥ يناير سنة ١٩٠٥ دالوز ١٩٠٥ - ١ - ١٣٥ - ٦ مايو سنة ١٩٥٣ دالوز ١٩٥٣ - ٤٤٠ - دي هلتس ٢ الإيجار فقرة ٣١ - جرانمولان في العقود فقرة ٣١٩ - استئناف وطني ٢٠ مارس سنة ١٨٩٣ الحقوق ٨ ص ٨١ - ٣١ مارس سنة ١٩٠٦ الحقوق ٢١ ص ٢٩٠ - استئناف مصر ٢٦ فبراير سنة ١٩٢٨ المحاماة رقم ٥٢٩ ص ٨٨١ - ٣١ مارس سنة ١٩٣٠ المحاماة ١٠ رقم ٣٥٢ ص ٧٠٨ - استئناف مختلط ٢٨ فبراير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١٤٢ - ٣ ديسمبر سنة ١٨٩٦ م ٩ ص ٤٤ - ٩ يولييه سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٣٢٢ .

ونرى من ذلك أن هذا الرأي هو الذي ساد في الفقه والقضاء في فرنسا وفي مصر .

أن المادتين ٣٦٣/٤٤٦ من النصوص الاستثنائية فلا يجوز التوسع في تفسيرهما، وأن  
الرأى الذى تقول به أقل حرجاً في المعاملات وأكثر تيسيراً في إثبات الحقوق<sup>(١)</sup>.

**١٣٦ - الإقرار :** فإذا لم يوجد سند كتابي لإثبات الإيجار الذى لم يبدأ  
تنفيذه على الوجه الذى بيناه فيما تقدم ، جاز إثبات الإيجار بالإقرار . والإقرار  
لا يكون إلا في مجلس القضاء ، أما الإقرار خارج مجلس القضاء فلا يجوز إثباته  
بالبينة أو القرائن ، وإلا أمكن إثبات الإيجار بالبينة أو بالقرائن بطريق غير  
مباشر ، ولكن يجوز إثباته بالكتابة كما يجوز إثباته بمبدأ ثبوت بالكتابة معززا  
بالبينة أو بالقرائن على الرأى الذى نقول به .

وبما أن الإقرار من طرق الإثبات ، فإنه يجوز للمدعى ، تمهيدا لهذا  
الطريق ، أن يطلب استجواب المدعى عليه لحمله على الإقرار<sup>(٢)</sup> .

وإذا أقر المدعى عليه بوجود عقد الإيجار نفسه ، ولم يبين مدة الإيجار  
أو مقدار الأجرة في إقراره ، مع ثبوت أن هناك اتفاقاً قد تم على هذين  
الركنين ويراد إثباته ، فإنه يجب إثبات هذين الركنين إما بالكتابة أو باليمين  
ما دام عقد الإيجار لم يبدأ تنفيذه<sup>(٣)</sup> . وهذا بخلاف المخالصة بالأجرة التى لم

(١) الإيجار المؤلف فقرة ٩٨ ص ١٣٥ - ص ١٣٦ - وإذا سلمنا بالرأى الذى يقول  
يجوز إثبات الإيجار بمبدأ ثبوت بالكتابة معززا بالبينة أو بالقرائن ، فإنه يجوز أيضاً إثبات  
شروط الإيجار كذلك ، ولكن يجب أن يكون مبدأ الثبوت بالكتابة قد تناول هذه الشروط المراد  
إثباتها . عل أنه كثيراً ما يحدث أن يكون هناك مبدأ ثبوت بالكتابة يحمل حصول الإيجار محتملاً ،  
ولكن لا يشير بشئ إلى مقدار الأجرة ولا إلى مدة الإيجار وهما ركنان من أركان العقد لا مجرد  
شروط فيه . ويرى بعض الفقهاء أنه لا يجوز في هذه الحالة إثبات هذين الركنين بالبينة أو بلى  
طريق آخر غير الكتابة أو الإقرار أو اليمين ، ومعنى هذا أن مبدأ الثبوت بالكتابة لا يجوز الاستناد  
إليه إلا إذا كان يشير إلى أركان العقد الأربعة ( لوران ٢٥ فقرة ٧٤ مكررة ) . ويرى بعض  
آخر أن مبدأ الثبوت بالكتابة في الحالة المشار إليها كاف ، وتثبت الأجرة بأهل الخبرة ، أما المدة  
فضمير أنها غير معينة ( ديقريه ١ فقرة ٢٦٨ ) . ونؤثر الأخذ بالرأى الثاني .

(٢) هيك ١٠ فقرة ٢٧٩ - لوران ٢٥ فقرة ٧٢ - جيوار ١ فقرة ٧٧ وفقرة ٧٧  
مكررة - بودرى وقال ١ فقرة ٢١٤ - جراثمولان في العقود فقرة ٣١٩ - الإيجار المؤلف  
فقرة ١٠٢ - ويلاحظ أنه متى كان استجواب المدعى عليه جائزاً ، فلمسكة أن ترخص في  
الإثبات بالبينة تباً لما تستتجه من أجوبة المدعى عليه ( جيوار ١ فقرة ٧٧ مكررة - بودرى  
وقال ١ فقرة ٢١٦ - نقض فرنسي ٢٦ يناير سنة ١٨٨٣ دالوز ٨٥ - ١ - ٢٣٤ ) .

(٣) انظر عكس ذلك سليمان مرقس فقرة ١١٣ ص ١٩٠ ، فهو يذهب إلى تطبيق =

تبين مدة الإيجار ، فإنها تعتبر بدء تنفيذ للعقد ، ولذلك تثبت المدة بالعرف .

١٣٧ -- اليمين : فإذا لم يوجد سند كتابي ولا إقرار ، جاز الإثبات باليمين . وهي توجه عادة من المدعى إلى المدعى عليه ، فلما أن ينكل هذا الأخير عن حلفها فيكون الإثبات بنكول المدعى عليه عن اليمين ، ولما أنه يردها على المدعى فيحلف ويكون إثبات الإيجار في هذه الحالة باليمين . وقد يوجه المدعى عليه الذي ينكر الإيجار اليمين إلى المدعى ، فيحلف هذا ، فيثبت الإيجار باليمين .

والمراد باليمين هنا اليمين الحاسمة ، دون اليمين المتضمنة (١) :

— الفقرة الثانية من المادة ٤٤٦/٣٩٣ في هذه الحالة ، فقدر الأجرة بمعرفة أهل الخبرة وتعين المدة بحسب عرف البلد . وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الإقرار يجب أن يتناول الإيجار ومدته ، إلا إذا أمكن استنتاج المدة من ميحاد دفع الأجرة ( استئناف مخطط ٩ فبراير سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٢٢٣ — دى هلنس ٢ الإيجار فقرة ٣٢ ) .

وقد رأينا أن التفتين المدنى الجعبد يقضى بأنه إذا تملز إثبات الأجرة أوالمدة ، كانت الأجرة هى أجرة المثل ، وكانت المدة غير معينة تعتبر فيها مواعيد دفع الأجرة .

( ١ ) لوران ٢٥ فقرة ٧٢ — بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٤٩٠ ص ٦٢٨ — ويرى بعضو الفقهاء أنه يجوز الإثبات باليمين المتضمنة ( هيك ١٠ فقرة ٢٧٩ — بودرى وقال ١ فقرة ٢٢٠ ) . هذا ويجوز إثبات الإيجار بجميع طرق الإثبات ، ويدخل في ذلك البينة والقرائن ، إذا كانت عقد الإيجار تجارياً . كذلك يجوز هذا في عقد الإيجار المدنى إذا أريد إثباته ، لا فيما بين المتعاقدين . بل بالنسبة إلى الغير . مثل ذلك أن يحجز الدائن على الموصول في أرض مدينه ، فيدفع مستأجر الأرض دعوى استرداد يطالب بالموصول باعتبار أنه له لا للمدين ، فعل المسترد أن يثبت عقد الإيجار ، ويكون إثباته بالنسبة إلى الدائن الحائز ، وهو من غير المتعاقدين في عقد الإيجار ، باتباع القواعد العامة ( بودرى وقال ١ فقرة ٢٢١ ) . ومثل ذلك أيضاً أن يؤجر شخص لآخر شيئاً ويشترط عليه ألا يؤجر من الباطن ، فيؤجر المستأجر من باطنه رغم هذا المنع ، فلمؤجر أن يثبت هذا الإيجار من الباطن ، وهو ليس طرفاً فيه ، بكل طرق الإثبات ( الإيجار المؤلفه فقرة ١٠٥ ص ١٤٢ ) .

لكن إذا كان عقد الإيجار مدنياً ، وهذا هو الأصل فيه ( استئناف مخطط ١٦ فبراير سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ١٦٤ ) ، ويراد إثباته فيما بين المتعاقدين ، فلا يجوز الإثبات لا بالبينة ولا بالقرائن . وقد قضت محكمة النقض في عهد التفتين المدنى القديم بأنه لا يجوز الاعتماد في إثبات عقد الإيجار على القرائن المستتجة من وقائع الدعوى . فإذا قضت المحكمة للمدعى بنموض على الحكومة بمقولة إنها فسخت من جانبها ، بدون وجه حق ، التعاقد الذى تم بينها وبينه على استئجار قطعة أرض ، معتمدة في ثبوت عقد الإيجارة على ما قالت من أن الحكومة لم تنكر الإيجار ، وأنه منعوها امتنع عن تقديم المكاتبات التى تبودلت بين المديرية ووزارة المالية في شأن هذه الإيجارة —

## § ٢ - عقد الإيجار بدأ تنفيذه

١٣٨ - التمييز حالتين : يجب التمييز هنا بين حالتين : (أ) إذا كان بدء التنفيذ متنازعا فيه . (ب) إذا لم يكن هناك نزاع في ذلك .

### (أ) بدء التنفيذ متنازع فيه

١٣٩ - لا يجوز الإثبات إلا بالكتابة والقرار واليمين : إذا ادعى أحد الخصمين أن الإيجار قد بدأ تنفيذه فعلا فتنازعه الخصم الآخر في ذلك ، لم يجر إثبات أن الإيجار قد بدأ تنفيذه بالينة أو بالقرائن ، لأن في ذلك سيلا لإثبات عقد الإيجار بالينة أو بالقرائن بطريق غير مباشر . إذ يكفي أن يدعى من له المصلحة أن عقد الإيجار قد بدأ تنفيذه ، فيثبت ذلك بالينة ويكون قد أثبت عقد الإيجار بالينة وهذا لا يجوز<sup>(١)</sup> . ومن ذلك نرى أن إثبات عقد الإيجار نفسه ، سواء أبدأ تنفيذه أم لم يبدأ ، لا يجوز أن يكون بالينة أو بالقرائن .

فإذا تمسك مدعى الإيجار بأن العقد قد بدأ تنفيذه ، ونازعه المدعى عليه

---

= وعمل ما ورد في كتاب رئيس لجنة التأجير بالمديرية إلى مدعى الإجارة من أن الطاء المقدم منه عن تأجير الصفقة قد اعتمد ، فإن هذا يكون خطأ لمخالفته مقتضى القانون بصفة عامة ، ولمخالفته حل الخصوص ما ورد في المادة ٢٤ من شروط تأجير أطيان الحكومة التي تنص على أن التأجير لا يكون نافذاً على الحكومة إلا بعد اعتماده من وزارة المالية وتوقيع مدير المديرية على عقد الإيجار ، مما مثناه أن انعقاد الإيجار معلق على شرط اعتماد وزير المالية وتوقيع المدير على عقد الإيجار ، ومادام هذا الشرط لم يتحقق فلا يصح القول قانوناً بانقضاء العقد ( نقض مدني ١٤ ديسمبر سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١٧٠ ص ٤٧٩ ) .

(١) لوران ٢٥ فقرة ٧١ و فقرة ٨٧ - جيوار ١ فقرة ٨٤ - ميك ١٠ فقرة ٢٧٩ - بودري وقال ١ فقرة ٢٢٥ - أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٤ ص ١٩٦ بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٤٨٩ ص ٦٢٧ - دي هلنس ٢ الإيجار فقرة ٣٦ مكررة - فقرة ٣٨ مكررة - نقض فرنس ١٧ يناير سنة ١٨٩٤ دالوز ٩٤ - ١ - ١٢٧ - استئناف مخطوط ٢٦ أبريل سنة ١٨٧٦ المجموعة الرسمية المخططة ١ ص ٣٧ - ١٩ أبريل سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٣٩٥ - ١٠ مايو سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٤٤٩ - استئناف مصر الوطنية ٢٦ فبراير سنة ١٩٢٨ الهامة ٨ رقم ٥٢٩ ص ٨٨١ - ٣١ مارس سنة ١٩٣٠ الهامة ١٠ رقم ٣٥٢ ص ٧٠٨ - كفر الزيات ١٦ ديسمبر سنة ١٩١٢ الشرائع ١ رقم ٨٢ ص ٥٢ - طنطا الجزئية ٧ نوفمبر سنة ١٩٢٧ الهامة ١١ رقم ١٦١ ص ٢٩١ .

منكراً بدء تنفيذ الإيجار ومنكراً الإيجار نفسه<sup>(١)</sup> ، كان على المدعى إثبات البدء في التنفيذ بالطرق المقررة لإثبات عقد الإيجار الذي لم يبدأ تنفيذه . وقد تقدم أن هذه الطرق هي الكتابة والإقرار<sup>(٢)</sup> واليمين<sup>(٣)</sup> .

١٤٠ - أعمال البرء في التنفيذ : وأعمال البرء في التنفيذ التي يجب إثباتها بأحد هذه الطرق لا يمكن حصرها ، فهي كل عمل يقوم به المؤجر أو المستأجر لتنفيذ العقد . وليس من الضروري أن يكون ذلك بتسليم المستأجر العين المؤجرة ، فقد يبدأ تنفيذ العقد قبل ذلك ، كأن يتنازل المستأجر عن الإيجار لغيره أو يؤجر من باطنه قبل تسليم العين . ويجوز للمؤجر أن يثبت ذلك قبل المستأجر ، بكتاب من هذا الأخير له يخبره فيه بذلك ، ويعتبر هذا دليلاً كتابياً على البدء في التنفيذ .

أما إثبات مجرد حيازة المستأجر للمادة للعين ، فليس بقاطع في أن هذه الحيازة سببها عقد إيجار . فإذا ثبت ذلك عد هذا بدءاً في التنفيذ ، ولكن يجب إثبات أن الحيازة وقعت بناء على عقد إيجار بالطرق المحددة لإثبات عقد الإيجار نفسه<sup>(٤)</sup> . أما إذا لم تثبت إلا الحيازة المادية وحدها ، وهذه جائزة لإثباتها بكل

(١) وإلا لو أقر بالإيجار وأنكر البدء في التنفيذ ، لثبت الإيجار بالإقرار وهو طريق من طرق إثبات الإيجار ولو لم يبدأ تنفيذه .

(٢) نقول الإقرار مع أن الفرض أن بدء التنفيذ متنازع فيه ، وذلك لاحتمال رجوع من ينكر فيقر ببدء التنفيذ عقب استجواب مثلاً ، فيكون إقراره دليلاً كتابياً .

(٣) وبعد ثبوت بدء تنفيذ الإجارة ، يجوز توجيه اليمين المنسمة لأي من الخصمين (استئناف مخطوط ٢٥ مارس سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٢٥٧) - والمفروض في كل ذلك أن عقد الإيجار هو ذاته محل النزاع . فإذا كان المقصود من التمسك به هو فن ظهور واضح اليد بظهر المالك ، فلا يشترط في هذه الحالة إثبات عقد الإيجار أصلاً . وقد قضت المحكمة بأنه إذا كانت المحكمة بعد أن نفت صفة الظهور عن وضع يد المدعى ، وبعد أن قررت أن شهوده لم يبينوا صفة وضع يده ، فأثبتت بذلك جزءه من إثبات ظهوره بظهر المالك ، قد استعردت فقالت إن المدعى عليه يقول إن المدعى إنما وضع يده بصفته مستأجراً ، وأن ظروف الدعوى وملابسها وأوراقها تدل على صدق قوله ، فذلك من المحكمة ليس حكماً بقيام عقد الإيجار بين طرفي الدعوى حتى كان يصح التمسك عليها بأنها خالفت فيه قواعد إثبات عقد الإيجار ، بل هو استكمال لما ساقته تقياً لما ادعاه المدعى من أنه في وضع يده على المنزل كان ظاهراً بظهر المالك (نقض مدني ١٦ يناير سنة ١٩٤٧ مجموعة محر ٥ رقم ١٤٠ ص ٣٠٣) .

(٤) نقض فرنسي ١٧ يناير سنة ١٨٩٤ دالوز ٩٤ - ١ - ١٢٧ .

الطرق لأنها واقعة مادية ، فلا يترتب على ذلك إثبات عقد الإيجار ، ولكن يجوز للموثر أن يرفع دعوى استرداد باعتباره مالكا للعين إذا كان هو المالك ، فإذا دفع واضح اليد دعوى الاسترداد بأنه مستأجر كان هذا إقرارا منه بالإيجار وبالبعد في تنفيذه ، وعد هذا إثباتاً كافياً للعقد<sup>(١)</sup> .

وإذا كان مدعى التنفيذ هو المستأجر ، جاز له أن يثبت بدء تنفيذ الإيجار بإثباته عملاً يتضمن ذلك ، كتسلمه مفاتيح العين المؤجرة أو تسديده قسطاً من الأجرة ، ولكن يجب أن يثبت أن الفرض من هذه الأعمال إنما هو لتنفيذ عقد إيجار ، ولا يجوز إثبات ذلك إلا بالطرق المأهولة<sup>(٢)</sup> . وتعد المخالصة بالأجرة إثباتاً كتابياً لبدء التنفيذ ، إذا لم يمكن عدّها إثباتاً كتابياً كاملاً لمشتملات عقد الإيجار .

### (ب) بدء التنفيذ غير متنازع فيه

١٤١ — عاذا يبقى للمدعي إثبات : أما إذا كان بدء تنفيذ الإيجار غير متنازع فيه ، فعنى ذلك أن عقد الإيجار نفسه ثابت بإقرار كل من طرفي العقد . والذي قد يبقى للإثبات بعد ذلك إما أن يكون : (١) مقدار الأجرة . (٢) أو مدة الإيجار . (٣) أو شروط العقد التي لا تعتبر أركاناً له ، كواعيد دفع الأجرة وميعاد تسليم العين ومن يتحمل مصروفات التوصيلحات اللازمة وغير ذلك من الشروط<sup>(٣)</sup> .

١٤٢ — إثبات الأجرة : ونلاحظ بادئ ذي بدء أن المفروض هنا أنه

(١) هيك ١٠ فقرة ٢٧٩ - بودرى وقال ١ فقرة ٢٥٥ و فقرة ٢٣٠ .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا حصل نزاع فيما إذا كان تسليم المفاتيح وتسليم قسط من الأجرة وقبول ضمانات قد حصل من شخص لا صفة له في إلزام المالك ، فلا يجوز اعتبار هذه الوقائع بدءاً في تنفيذ عقد الإيجار يسوغ الإثبات بالبينة أو بالقرائن ، لأن إثبات ذلك بالبينة ما هو إلا إثبات لعقد الإيجار نفسه الذي يعتبر السبب القانوني المبني عليه تنفيذ هذه الوقائع (استئناف مختلط ١٩ أبريل سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٣٩٥) .

(٣) هذا وقد يكون بدء التنفيذ متنازعاً فيه في مبدأ الأمر ، فيصل مدعى الإيجار إلى إثباته ، وبذلك يثبت عقد الإيجار نفسه . فإذا بقي بعد هذا إثبات الأجرة أو المدة أو شروط العقد ، اتبع في إثباتها القواعد التي تسرى في حالة ما إذا كان البدء في التنفيذ غير متنازع فيه من مبدأ الأمر ، لأنه لا فرق بين الحالتين .

يوجد اتفاق على الأجرة ويراد إثبات هذا الاتفاق . أما إذا أغفل المتعاقدان الأجرة بتناً ، فإن الإيجار يصح ويتكفل القاضى بتقدير الأجرة مستعيناً في ذلك برأى أهل الخبرة . ولكن رأى هؤلاء يكون استشارياً ، بخلاف ما إذا كان المطلوب إثبات الأجرة المتفق عليها فرأى أهل الخبرة يكون عندئذ قطعياً كما سنرى حالاً .

فلذا كان المطلوب إثبات مقدار الأجرة المتفق عليه ، وجب الرجوع إلى الفقرة الثانية من المادة ٣٦٣ / ٤٤٦ ، وهى تقضى بأنه إذا ابتدئ فى تنفيذ الإيجار ، ولم يوجد سند مخالصة بالأجرة ، فتقدر الأجرة بمعرفة أهل الخبرة . من ذلك نرى أن أول طريق من طرق إثبات الأجرة<sup>(١)</sup> هى المخالصة . وهى دليل كتابى ، وتكون عادة فى يد المستأجر ، وهو الذى يثبت بها الأجرة قبل المؤجر . ولا تصلح دليلاً وهى فى يد المؤجر على المستأجر لأنها ليست صادرة من هذا الأخير ، فإذا كانت تحت يد المستأجر وأبرزها فإنها تصلح دليلاً عليه وعلى المؤجر معاً .

ويقوم مقام المخالصة أى دليل كتابى آخر ، وإذا فقد الدليل الكتابى بقوة قاهرة جاز الإثبات بالبينة أو بالقرائن<sup>(٢)</sup> . وتطبيقاً لذلك إذا ثبت وجود مخالصة ، وضاعت بعد ذلك بغير خطأ من يريد إثبات الأجرة ، فإن الإثبات بالبينة أو بالقرائن يجوز . وكذلك الحال إذا حجب الخصم المخالصة ولم يرد إبرازها عمداً حتى يضيق على خصمه هذا الدليل ، فلهذا الأخير أن يثبت مقدار الأجرة بالبينة أو بالقرائن .

وإذا لم توجد المخالصة أو أى دليل كتابى آخر ، فلا يجوز إثبات الأجرة بالبينة أو بالقرائن<sup>(٣)</sup> وتنص المادة ٣٦٣ فقرة ثانية / ٤٤٦ فقرة ثانية على أن الإثبات

( ١ ) المراد بإثبات الأجرة إثبات مقدارها ، أما التخلص منها فتنازع لقواعد العامة . وقد جاء فى منشورات لجنة المراقبة القضائية ( ٢ مراقبة سنة ١٩١٣ م ٨٥ ) أن القواعد الاستثنائية الخاصة بإثبات عقد الإيجار لا تسرى على إثبات برائة الذمة من الأجرة . والمستأجر لا يمكن أن يحرم من حقه فى إثبات دفع الأجرة بشهادة الشهود مادامت هذه الأجرة لا تزيد على عشرة جنيهات ( انظر أيضاً فى هذا المعنى بودرى وقال ١ فقرة ٨٦٨ ) .

( ٢ ) بودرى وقال ١ فقرة ٢٤١ .

( ٣ ) أما إذا وجد مبدأ أثبت بالكتابة ، فإنه يجوز الإثبات بالبينة أو بالقرائن ( لوران

٢٥ فقرة ٧٩ - بودرى وقال ١ فقرة ٢٤١ ) .



يكون بأهل الخبرة . ولكتنا نرى أنه يمكن ، قبل الانتقال إلى الإثبات بطريق أهل الخبرة ، أن تثبت الأجرة بإقرار المدعى عليه ، لأن المفروض في كل ما تقدم أن الأجرة متنازع عليها . أما إذا أقر المدعى عليه بمقدارها ، فإنه يعامل بإقراره إذا أراد المدعى ذلك . وكالإقرار انمين ، فإذا لم يرض المدعى بالالتجاء إلى أهل الخبرة تجنباً للمصروفات ، ووجه اليمين إلى المدعى عليه فحلف هذا ، ثبت مقدار الأجرة بهذه اليمين . أما إذا نكل ، فلا نرى أن نكوله هذا يعتبر إقراراً بما يدعيه المدعى ، وفي هذه الحالة إذا لم يرد المدعى عليه اليمين إلى المدعى ليثبت بها ما يدعيه هذا الأخير ، أوردنا عليه ونكل هذا عن حلفها ، فإن الإثبات يعتبر غير ممكن ، ويجب الالتجاء إلى أهل الخبرة .

ومن ذلك نرى أنه إذا لم يمكن إثبات الأجرة بالطرق السابق ذكرها ، فإنها تثبت بتقدير أهل الخبرة . ورأى الخبراء في هذه الحالة قطعي لا استشاري . وأهل الخبرة إنما يقدرون أجر المثل ، فكأن الأجرة تكون في الحالة التي نحن بصددنا هي أجرة المثل بحسب التقدير القطعي للخبراء .

١٤٣ - إثبات المدة : والمفروض هنا أيضاً أنه يوجد اتفاق على مدة الإيجار ويراد إثبات هذا الاتفاق . أما إذا أغفل المتعاقدان المدة بتاتاً ، فإن الإيجار يصح وتعتبر المدة غير معينة ويتكفل القانون بتحديددها وفقاً لما عايد دفع الأجرة ( م ٣٨٣ / ٤٨٦ مدني قديم ) .

فإذا كان المطلوب إثبات المدة المتفق عليها ، وجب الرجوع إلى الفقرة الثانية من المادة ٣٦٣ / ٤٤٦ ، فتعين المدة بحسب عرف البلد . وإذا لم يكن العرف ثابتاً ، جاز إثباته بجميع طرق الإثبات .

ونرى أن من الجائز ، قبل الرجوع إلى العرف في إثبات المدة ، أن تثبت المدة بدليل كتابي أو مبدأ ثبوت بالكتابة معزز بالبيئة أو بالقرائن ، وكذلك يجوز الإثبات بالإقرار وباليمين ، وهذا قياساً على إثبات الأجرة . ولكن لا يجوز إثبات المدة بالبيئة أو بالقرائن إذا لم تستند إلى مبدأ ثبوت بالكتابة أو إلى سند كتابي ثبت ضياعه بقوة قاهرة .

١٤٤ - إثبات شروط الإيجار : أما إذا أريد إثبات شروط الإيجار ، كالتزامات خاصة يلتزم بها المؤجر أو المستأجو وكالتأمينات التي يقدمها المستأجر

وكاشترط سبب خاص لفسخ العقد وكمعاد دفع الأجرة أو ميعاد تسليم العين ، فالرأى السائد أن إثبات هنا يكون طبقاً للقواعد العامة لعدم ورود نص خاص يقيد من طرق الإثبات في هذه الأحوال ؛ ولا يجوز اتوسع في تفسير النصوص الاستثنائية السابقة وتطبيقها هنا . وعلى ذلك يجوز الإثبات بالبيئة وبالقرائن إذا كان مجموع الأجرة عن كل مدة الإيجار لا يزيد على عشرة جنيهات . ولا يجوز الإثبات بالعرف إلا إذا اتخذ قرينة ، ولا بالخبراء إلا إذا دعت الحال إلى ذلك طبقاً للقواعد العامة ويكون رأيهم عند ذلك استشارياً<sup>(١)</sup> .

### المطلب الثاني

#### طرق إثبات الإيجار في التقنين المدني الجديد

١٤٥ - لا محل للشك في طرق إثبات الإيجار : رأينا فيما تقدم أن التقنين المدني القديم قد تشدد في طرق إثبات الإيجار ، فنع الإثبات بالبيئة أو بالقرائن فيما تجوز فيه هذه الطرق . ولا يوجد مبرر لهذا التشدد ، وقد كتبنا في هذا المعنى في عهد التقنين المدني القديم ما يأتي : « أراد المشرع التضييق في طرق إثبات الإيجار حتى لا يتسع المجال للمنازعات وما يستلزم ذلك من الإجراءات الطويلة في عقد من أكثر العقود شيوعاً . فاتبع في ذلك مبدأين : أولهما ألا يسمح في إثبات عقد الإيجار نفسه إلا بأقوى طرق الإثبات : الكتابة واليمين والإقرار . وثانيهما أنه كفل لركن من أركان الإيجار ، الأجرة والمدة ، طريقة للإثبات رآها أحسن للنزاع ، فلجأ في تقدير الأجرة للخبراء وفي تحديد المدة للعرف . وهذا كله موضع نظر . أما العلة في تضييق طريقة الإثبات في عقد الإيجار فلا تفهم في هذا العقد أكثر من فهمها في عقود أخرى ، والقول بأن المشرع أراد تجنب المنازعات الطويلة قول غير وجيه ، لأن الواقع أن المنازعات لا يمكن تجنبها بذلك . أما المبدأان اللذان أخذ بهما فشكوك في وجاهتهما ، لأن الاقتصاد في

(١) لوران ٢٥ فقرة ٨٥ - جيوار ١ فقرة ٨٣ - هيك ١٠ فقرة ٢٨٠ - بودرى وقال ١ فقرة ٢٤٨ - ويرى فريق وجوب تطبيق القواعد الخاصة بإثبات عقد الإيجار حتى في إثبات شروطه ، فلا يجوز الإثبات بالبيئة أو بالقرائن (دينيرجيه ١ فقرة ٢٥٨ - دي هلتس ٢ الإيجار فقرة ٤١ - نقض فرنسي ٢٨ يولييه سنة ١٩٠٨ دالوز ١٩٠٨ - ١ - ٤٦١ - استئناف مخطط ١٦ يناير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١١٣ - ١٣ فبراير سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٢١٨ .

طرق الإثبات على الكتابة واليمين والإقرار في عقد من أكثر العقود ذبوعاً تضيق بدون مبرر على الناس في بلد تكثر فيه الأمية ولم تولف كتابة العقود . والالتجاء إلى العرف والخبرة تحكم دون مقتضى في إرادة المتعاقدين التي يجب أن ترك حرة في حدود النظام العام والآداب . على أن الخبراء والعرف ليسا بالطريقة الحاسمة للنزاع ، فإن اختلاف نظر الخبراء في المسألة الواحدة معروف ، والالتجاء إلى الخبرة هو في الواقع تحاكم لغير قضاة لا يؤمن التوسع فيه لا سيما أن رأى الخبراء هنا غير استشاري . أما العرف فتغير ، وإثباته ليس من السهل في كثير من الأحوال . وقد حاول بعض المصلحين في فرنسا أن يلغي من القانون الفرنسي القواعد الخاصة بإثبات الإيجار ، وقدم اقتراحات بذلك لمجلس النواب . ولكنها لم تصب توفيقاً<sup>(١)</sup> .

#### ١٤٦ — رجوع التقنين المدني الجديد إلى القواعد العامة في إثبات الإيجار :

من أجل ذلك لم يورد التقنين المدني الجديد مقابلاً لنص المادة ٣٦٣ / ٤٤٦ من التقنين المدني القديم ، وأطلق طرق الإثبات في عقد الإيجار ، فوجب الرجوع في ذلك إلى القواعد العامة ، شأن عقد الإيجار في هذا الشأن شأن سائر العقود . وقد جاء في المذكرة الإنضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد ما يأتي : « وحذفت المادة ٣٦٣ / ٤٤٦ من التقنين الحالى ( القديم ) التى تضع قواعد خاصة لإثبات الإيجار ملتزمة جانب التشدد ، إذ لا يوجد مقتضى لتخصيص عقد الإيجار بالتشديد في إثباته »<sup>(٢)</sup> .

#### ١٤٧ — جواز إثبات عقد الإيجار بالبينة أو بالقرائن فيما لا يجاوز عشرة

ضبطات : وتطبيقاً للقواعد العامة يجوز إثبات عقد الإيجار بجميع طرق الإثبات ، ويدخل في ذلك البينة والقرائن ، سواء بدأ تنفيذ الإيجار أو لم يبدأ ، وسواء كان البدء في التنفيذ معترفاً به أو متنازعا فيه ، إذا كانت قيمة العقد لا تزيد على عشرة جنيهات<sup>(٣)</sup> . والعبرة في تقدير قيمة عقد الإيجار بال التزام المستأجر بدفع

( ١ ) الإيجار المؤلف من ١٢٨ في الماشى - وانظر أيضاً بودرى وقال ١ فقرة ٢٢٤ -

بلازول وريير ١٠ فقرة ٤٨٩ ص ٦٢٥ .

( ٢ ) مجموعة الأعمال التفسيرية ٤ ص ٤٦٧ .

( ٣ ) لو كان عقد الإيجار تجارياً - ويكون الإيجار تجارياً إذا كان تابهاً لعمل تجارى -

الأجرة لا بقيمة العين المؤجرة ، والمعتبر في هذه القيمة هو مجموع الأجرة التي يدفعها عن طول مدة الإيجار<sup>(١)</sup> .

فيجوز إذن ، ما دامت قيمة عقد الإيجار لا تزيد على عشرة جنهات ، إثبات العقد نفسه بالكتابة ، وبمبدأ ثبوت بالكتابة معزز بالبيئة أو بالقرائن ، وبالإقرار ، وباليقين ، وبالبيئة ، وبالقرائن . كما يجوز بجميع الطرق إثبات الأجرة ، وإثبات المدة . وقد تقدم أن التقنين المدني القديم كان لا يحجز الإثبات بالبيئة أو بالقرائن . وإذا أثبت المدعى عقد الإيجار ، وتبين أن المتعاقدين أغفلا الأجرة أو المدة أو كليهما ، فإننا لا نكون في هذه الحالة في صدد إثبات الإيجار ، بل في صدد تحديد الأجرة والمدة . وقد تكفل القانون بتحديدهما كما رأينا ، فقضت المادة ٥٦٢ مدني في الأجرة باعتبار أجرة المثل ، وقضت المادة ٥٦٣ مدني في المدة باعتبار مواعيد دفع الأجرة .

أما إذا تبين أنه حصل اتفاق على الأجرة وعلى المدة ، فإثبات هذا الاتفاق يصح أن يكون ، كما قدمنا ، بالبيئة أو بالقرائن . ولكن إذا تعذر الإثبات حتى جهذين الطريقين ، وجب الرجوع إلى أجرة المثل في الأجرة ، وإلى مواعيد دفع الأجرة في المدة ، وقد سبق بيان ذلك . ويختلف هنا التقنين الجديد عن التقنين القديم في شيئين : ( ١ ) في التقنين القديم كان الإثبات بالبيئة أو بالقرائن غير جائز ، وهو جائز في التقنين الجديد . ( ٢ ) إذا تعذر الإثبات في التقنين القديم ،

---

= أو أبرمه تاجر طماجات تجارته ، أو كان مسبقاً يشراء أو استجار وكان الغرض من الشراء أو الاستجار هو تأجير الشيء المشتري أو المستأجر ( محمد صالح في شرح القانون التجاري للجنة السابعة فقرة ١٧ ص ٥٢ - أكرم المحول الوسيط في القانون التجاري سنة ١٩٥٢ فقرة ٦٦ ص ٧١ وفقرة ١٣٢ ص ١٤٥ - محمد ليب شطب فقرة ١٨ ص ٢٠ - ص ٢١ - استئناف غنط ١٠ فبراير سنة ١٩٣٧ م ٤٩ ص ١٠٦ ) .

ويكون عقد الإيجار مغلطاً إذا أبرم بين شخص غير تاجر وآخر تاجر من أجل مارسته لتجارته ، فهو مدني بالنسبة إلى المؤجر غير التاجر ، وتجارى بالنسبة إلى المستأجر التاجر . فن حيث الإثبات يكون للمؤجر أن يثبت الإيجار بالبيئة والقرائن ولو زادت قيمته على عشرة جنهات ، لأن العقد يعتبر تجارياً بالنسبة إلى المستأجر التاجر ، ومن حيث سعر الفائدة تحسب فوائد التأخير عن الأجرة بالسعر التجاري لا بالسعر المفق . ومن حيث التضامن إذا تعدد المستأجرون يكونون متضامنين ( جلال العلوي ص ٩٩ - ص ١٠٠ ) .

( ١ ) ديفرجيه ١ فقرة ١٥ - ترولون ١ فقرة ١١٦ - بودي وقلا ١ فقرة ٢٢٩

هامش ٢ .

بالطرق المحددة التي سبق بيانها ، كانت الدعوى خالية من الدليل ولا يصار إلى أجره المثل أو إلى مواعيد دفع الأجرة . أما في التقنين الجديد ، إذا تعذر الإثبات حتى بالبيئة أو بالقرائن ، فإننا نرجع كما سبق القول إلى أجره المثل وإلى مواعيد دفع الأجرة .

١٤٨ - عدم جواز إثبات عقد الإيجار بالبيئة أو بالقرائن فيما يجاوز عشرة جنيهات : فإذا كان مجموع الأجرة يزيد على عشرة جنيهات ، أو كان عقد الإيجار غير محدد القيمة بأن كانت مدته غير معينة ولو كانت الأجرة عن كل فترة لا تزيد على عشرة جنيهات<sup>(١)</sup> ، فإنه لا يجوز إثبات عقد الإيجار إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها<sup>(٢)</sup> أو بالإقرار أو باليمين ، ولا يجوز الإثبات بالبيئة أو بالقرائن . وهنا يتفق التقنينان الجديد والقديم . ولكنهما يختلفان فيما يأتي : في التقنين القديم إذا بدأ تنفيذ الإيجار ، قلرت الأجرة بمعرفة أهل الخبرة وقلدت المدة بحسب عرف البلد . أما في التقنين الجديد فكل من الأجرة والمدة يجب إثباته بالكتابة أو بالإقرار أو باليمين ، فإذا تعذر الإثبات وجب الرجوع إلى أجره المثل وإلى مواعيد دفع الأجرة .

(١) سليمان مرقس فقرة ١١٧ - عكس ذلك عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٨٨ ص ١٤٠ هامش ١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٠ ص ٣٨٩ . عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٧٦ ص ١٠٧ - ص ١٠٨ ، وهم يلعبون إلى أن الإيجار إذا لم تذكر فيه المدة وكان ميّاد دفع الأجرة كل شهر ، تكون قيمته هي أجره الشهر فقط ، ويحتجون لذلك بأن الإيجار مدته في الأصل شهر واحد ، وإذا كان يمتد من شهر إلى شهر متتالية إذا لم يحصل تنبيه بالإخلاء ، فإن في هذا الاستناد مجاوزة لمدة العقد الأصلية . ويرد على ذلك بأن الامتداد غير التجديد ، فالإيجار الذي يمتد شهراً فشهراً هو عقد واحد لا عقود متعددة ، ومدة هذا العقد غير معينة ، لأنه لا يعرف إذا كان الإيجار لا يبيح إلا شهراً واحداً أو أنه يبيح شهوراً متعددة يمتد إليها الشهر ، ف تكون الأجرة أيضاً غير محددة القيمة .

(٢) فيجوز الإثبات بمبدأ الشبوت بالكتابة موزراً بالبيئة أو بالقرائن ، كما يجوز الإثبات بالبيئة أو بالقرائن إذا وجد سند كتابي ولكنه قد بقوة قاهرة ، أو إذا لم يوجد سند كتابي وقد حال دون الحصول عليه مانع مادي أو أدبي .

ولا يجوز إثبات عكس ما بالكتابة إلا بالكتابة ، وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان المستأجر يظن في عقد الإيجار بالصورية ، والمؤجر يدفع بيمين جواز الإثبات ، فلا يجوز المحكمة - مادام الإيجار ثابتاً بالكتابة ولا يوجد لدى المستأجر دليل كتابي على دعواه - أن تقضي بصورية العقد بناء على مجرد القرائن ، وإلا كان قضاؤها باطلاً لاستناده إلى دليل غير جائز الأغلب به في الدعوى (نقض مدني ١٨ يونيو سنة ١٩٤٢ مجسوة عمر ٣ رقم ١٧٧ ص ٤٨٥) .

١٤٩ - يكفى فى التقنين المدنى الجدير إثبات عقد إيجار نفسه دون  
إثبات الأجرة أو المدة : ويخلص مما تقدم أن المتعاقدين فى التقنين المدنى الجديد  
يقتصران على إثبات أنهما رضا ببيعار واستنجار عين معينة . وإذا تعذر على  
أى منهما بعد ذلك إثبات الأجرة أو المدة : فإن القانون يتكفل كما قلنا ،  
بتحديدها ، فيحدد الأجرة بأجرة المثل ، ويحدد المدة بمواعيد دفع الأجرة .

١٥٠ - الكتابة فى إيجار الأراضى الزراعية - إهالة : وقد نصت  
المادة ٣٦ من قانون الإصلاح الزراعى ، بالنسبة إلى إيجار الأرض الزراعية ،  
على أنه « يجب أن يكون عقد الإيجار ثابتاً بالكتابة مهما كانت قيمته ، ويكتب  
العقد من أصلين يبقى أحدهما مع المالك والآخر مع المستأجر . فإذا لم يوجد عقد  
مكتوب ، كان الإيجار مزارعة لثلاث سنوات ، نصيب المالك فيها النصف بعد  
خصم جميع المصروفات » (١) . وإذا كان الظاهر من هذا النص أن الكتابة هنا  
واجبة للإثبات ، وهذا هو الرأى الذى ساد فى الفقه ، إلا أننا نرى أن الكتابة  
لازمة للانعقاد فيكون عقد إيجار الأرض الزراعية عقداً شكلياً لا ينعقد  
إلا بالكتابة . وسنبحث هذه المسألة عند الكلام فى إيجار الأراضى الزراعية (٢) .

## المبحث الثانى

### نفاذ عقد الإيجار فى حق الغير

١٥١ - نُبوت التاريخ والتسجيل : حتى يكون عقد الإيجار نافذاً فى حق  
الغير ، يجب أن يكون ثابت التاريخ ، وهذه هى القاعدة العامة فى جميع العقود .  
وإذا وقع الإيجار على عقار وكانت مدته تزيد على تسع سنوات ، فإنه لا ينفذ  
فى حق الغير إلا إذا سجل .

( ١ ) وتنص المادة الخامسة من قانون إيجار الأماكن على أنه « إذا لم توجد عقود كتابية  
أو تمفر الحصول عليها ، جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية  
المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع » . وسيأتى بيان ذلك عند الكلام  
فى إيجار الأماكن .

( ٢ ) انظر ما يلى فقرة ٧٣٣ - وانظر آنفاً فقرة ٦٠ فى الهامش .

هاتان هما القاعدتان الرئيسيتان في نفاذ الإيجار في حق الغير<sup>(١)</sup>، تنولى بمجهما في مطلبين متعاقبين<sup>(٢)</sup>.

### المطلب الأول

ثبوت تاريخ عقد الإيجار ليكون نافذاً في حق الغير

١٥٢ — من لا يعتبر من الغير فيسكوته التاريخ العرفي لعقد الإيجار محج

عليه : القاعدة العامة أن الإيجار ولولم يكن ثابت التاريخ يكون حجة بتاريخه العرفي على من كان ممثلاً في العقد .

فيحتج بالتاريخ العرفي للإيجار على طرفي التعاقد ، المؤجر والمستأجر . فإذا كان أحدهما قاصراً أو محجوراً عليه ، وآخر الطرفان التاريخ حتى لا ينكشف أن التصرف قد صدر وقت القصر ، أو قدماء حتى لا ينكشف أن التصرف قد صدر وقت الحجر ، كان التاريخ المؤخر أو المقدم حجة عليهما ، إلا أن يثبت صاحب المصلحة منهما أن التاريخ غير صحيح .

ويحتج بالتاريخ العرفي للإيجار على الوارث وكل خلف عام كما وصى له بحصة في التركة . فإذا أجر شخص داراً بورقة عرفية غير ثابتة التاريخ ، وكان محجوراً عليه للسفه ولكن تاريخ الورقة سابق على تسجيل قرار الحجر ، فإن هذا التاريخ يكون حجة على السفيه وعلى ورثته جميعاً ، ولا يستطيع أحد منهم أن ينقض هذه الحجية إلا إذا أثبت أن التاريخ قد قلم عمداً حتى يصور الإيجار واقعاً

( ١ ) والدقيق أن يقال إن ثبوت تاريخ الإيجار للاحتجاج به على الغير مسألة تتعلق بالإثبات ، أما تسجيل الإيجار لينفذ في حق الغير لمدة تزيد على تسع سنوات فمسألة تتعلق بالنفاذ في حق الغير ( انظر في هذا المعنى منصور مصطفي منصور فقرة ١٦٢ ) . وقد تجوزنا فجمعنا بين المسألتين تحت عنوان نفاذ الإيجار في حق الغير .

( ٢ ) أما نفاذ عقد الإيجار في حق مستأجر من نفس المؤجر — وهذا ما يسمى بتزاحم المستأجرين من مؤجر واحد — فإنه لا يدخل في نطاق هذا البحث ، لأن المستأجر الذي يزاحم مستأجراً آخر من نفس المؤجر لا يعتبر بالنسبة إليه من الغير ، لا في معنى ثبوت التاريخ ولا في معنى التسجيل . وإنما هو متعرض للمستأجر يتسلك بحق يتعارض مع حقه ، ولذلك نص المشرع على هذه المسألة عندما عرض لزمان التعرض . فتباينه في هذا الترتيب ، وبحث مسألة تزاحم المستأجرين والمفاضلة فيما بينهم عند الكلام في ضمان المؤجر التعرض ( انظر في هذا المعنى الوسيط ٢ فقرة ١٢١ ص ٢٢٢ هامش ١ ) .

في وقت لم يكن فيه المؤجر محجوراً عليه ، وأن التاريخ الحقيقي كان بعد تسجيل قرار الحجر .

ويحتج بالتاريخ العرفي للإيجار على الدائن العادي قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية ، فإذا أجر شخص داراً بأجرة بخسة متواطئاً في ذلك مع المستأجر وكان معسراً ، جاز لدائنه أن يطعن في الإيجار بالدعوى البولصية كما سبق القول<sup>(١)</sup> . ولكن التاريخ العرفي للإيجار يكون حجة عليه ، فإذا كان هذا التاريخ سابقاً على حقه لم يستطع أن يطعن بالدعوى البولصية ، إلا أن يثبت أن التاريخ قد قدم ليكون سابقاً على حقه وأن التاريخ الحقيقي للإيجار كان بعد ثبوت حقه<sup>(٢)</sup> .

ويحتج بالتاريخ العرفي للإيجار على الدائن المرتهن رهناً رسمياً أو من له حق اختصاص أو حق امتياز ، فيكون التاريخ العرفي للإيجار حجة عليه ، إلا إذا قام بإجراءات نزع الملكية وسجل التنبيه ، فمن وقت تسجيل التنبيه تلحق الثمار بالعقار ، فيتعلق حق الدائن بمنفعة العين ويصبح من الغير ، ولا يكون الإيجار نافذاً في حقه إلا إذا كان ثابت التاريخ<sup>(٣)</sup> كما سيجيء .

**١٥٣ - من يثبت من الغير فهو يكمونه الإيجار نافذاً في حقه إلا إذا كان ثابت التاريخ :** ويعتبر من الغير ، فلا يكون الإيجار نافذاً في حقه إلا إذا كان ثابت التاريخ ، كل من تعلق له حق خاص بمنفعة العين محل الإيجار . فهو يتمسك بحقه في منفعة العين ، والمستأجر يتمسك كذلك بحقه في هذه المنفعة ، فيتعارض الحقان ، ولا يفضل المستأجر إلا إذا كان الإيجار سابقاً على ثبوت حق الغير في منفعة العين . ولا يعتد بالتاريخ العرفي للإيجار في هذه الحالة ، بل يجب أن يكون الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على ثبوت حق الغير حتى يكون نافذاً في حق هذا الغير .

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ١٢٨ في الماش .

( ٢ ) ويرتب عل أن الدائن العادي يحتج عليه بالإيجار ولو لم يكن ثابت التاريخ أو المستأجر ، وهو دائن عادي ، يحتج عليه بإيجار غير ثابت التاريخ صادر من نفس المؤجر . وقد قلنا أنه إذا تزاحم المستأجرون من مؤجر واحد ، فلا يعتبر أي منهم غيراً بالنسبة إلى الآخرين ، وتكون المفاضلة فيما بينهم بحسب قواعد سيان بيانها ( انظر آنفاً فقرة ١٥١ في الماش .. عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٧٧ ) .

( ٣ ) انظر في كل ما تقدم الوسيط ٢ فقرة ١١٩ .



ومن ثم يعتبر من الغير في هذا المعنى : ( ١ ) الخلف الخاص الذي انتقل إليه حق عيني أصلي في العين المؤجرة . ( ٢ ) الدائن المرتهن رهن حيازة وهو خلف خاص انتقل إليه حق عيني تبعي . ( ٣ ) الدائن العادي أو الدائن المرتهن هنا رسمياً أو من له حق اختصاص أو حق امتياز ، إذا كان أى منهم قد سجل تنبيه نزع الملكية .

١ - فالخلف الخاص الذي انتقل إليه حق عيني أصلي في العين المؤجرة يعتبر من الغير ، فلا ينفذ الإيجار في حقه إلا إذا كان ثابت التاريخ . ويعد خلفاً خاصاً من تعامل في العين المؤجرة مع المؤجر وخلفه عليها أو على حق فيها . فالمشتري للعين المؤجرة ، والمقايض عليها ، والموهوب له إياها ، والموصى له بها ، ومن انتقل إليه حق الانتفاع فيها ، كل هؤلاء خالف خاص ، وقد تعلق لهم حق بمنفعة العين المؤجرة ، فلا ينفذ في حقهم الإيجار الصادر من المالك إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على تاريخ تلقيهم لحقوقهم ، أى سابقاً على تاريخ البيع في حالة المشتري ، أو على تاريخ الهبة في حالة الموهوب له ، أو على تاريخ موت المورث في حالة الوصية ، أو على تاريخ السند الناقل لحق الانتفاع في حالة من انتقل له هذا الحق : يبعاً كان هذا السند أو هبة أو وصية أو غير ذلك . وقد أورد التقنين المدني نصاً صريحاً في هذا المعنى ، إذ تقول المادة ٦٠٤ مدني : ١ - إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر ، فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية . ٢ - ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه . ويؤخذ من هذا النص أن المشتري مثلاً للعين المؤجرة لا ينفذ في حقه إيجار صادر من المالك إذا لم يكن هذا الإيجار ثابت التاريخ وكان تاريخه الثابت سابقاً على تاريخ عقد البيع الصادر للمشتري . فإذا توافر في الإيجار ثبوت التاريخ على التحو المتأخر ، نفذ في حق المشتري ، ووجب عليه احترام الإيجار إلى نهاية مدته ، مع ملاحظة وجوب تسجيل عقد الإيجار أيضاً في العقار إذا زادت مدة الإيجار على تسع سنوات كما سيحى . أما إذا لم يكن الإيجار ثابت التاريخ ، أو كان ثابت التاريخ ولكنه متأخر أو معاصر للتاريخ الثابت للبيع ، فإنه لا ينفذ في حق المشتري ، ولكن يجوز مع ذلك شري أن

يتمسك بعقد الإيجار ويلزم به المستأجر إلى نهاية المدة . وسيأتى تفصيل هذه المسألة عند الكلام فى انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة<sup>(١)</sup> .

٢ - والدائن المرتهن رهن حيازة يعتبر من الغير ، فلا ينفذ فى حقه الإيجار الصادر من الراهن إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على تاريخ رهن الحيازة . فإذا توافر للإيجار ثبوت التاريخ على هذا الوجه ، نفذ فى حق الدائن المرتهن رهن حيازة ، ووجب على هذا احترام الإيجار إلى نهاية مدته ، وتكون الأجرة مستحقة له يخصمها من الدين . أما إذا كان الإيجار غير ثابت التاريخ ، أو كان ثابت التاريخ ولكنه متأخر أو معاصر للتاريخ الثابت للرهن الحيازى ، فإنه لا ينفذ فى حق الدائن المرتهن ، ولكن يجوز لهذا أن يتمسك بعقد الإيجار ويلزم به المستأجر إلى نهاية المدة .

٣ - والدائن غير المرتهن رهن حيازة ، سواء كان دائناً عادياً أو دائناً مرتهناً رهنًا رسمياً أو صاحب حق اختصاص أو حتى امتياز ، يصبح من الغير بمجرد تسجيل تنبيه نزع الملكية<sup>(٢)</sup> ، إذ بهذا التسجيل تلحق الثأر بالعقار ويصبح للدائن حق فى هذه الثأر . ومن ثم لا ينفذ فى حقه الإيجار الصادر من المدين إذا لم يكن ثابت التاريخ وسابقاً على تسجيل التنبيه . فإذا كان الإيجار ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه ، نفذ فى حق الدائن . وتنص المادة ٦٢١ من تقنين المرافعات فى هذا الصدد على أن « عقود الإيجار الثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه تنفذ فى حق الحاجزين والدائنين المشار إليهم فى المادة ٦٣٧ ( وهم جميع الدائنين المقيدة حقوقهم قبل تسجيل التنبيه وجميع الدائنين الذين سجلوا تنبيهاتهم ) والراسى عليه المراد . . . أما عقود الإيجار غير الثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه ، فلا تنفذ فى

( ١ ) ويعتبر من الغير ، بمثابة خلف خاص ، جهة الوقف ، لأن ملكية العين المرقوفة انتقلت من مالكها إلى جهة الوقف وهى شخص منوى مستقل عن الواقف . فلو أن عقاراً وقف وواجه مستأجر لهذا العقار ، فإن الإيجار لا يبرى فى حق الوقف إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل الوقف ( استئناف غنط ١٢ يناير سنة ١٩٢٦ م ٢٨ ص ١٦٨ ) . ويستثنى من ذلك أن يكون المؤجر هو ناظر الوقف والمستحق الوحيد فيه ، إذ لا يتأثر بالإيجار غيره وقد صلو الإيجار منه هو ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٧٨ ص ١٢٢ هامش ٤ ) .

( ٢ ) أما إذا كان الإيجار واقعاً على منقول ، فإن الدائن يصح من الغير من وقت الحجز على المنقول ، فلا ينفذ الإيجار فى حقه إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل الحجز .

حتى من ذكروا إلا إذا كانت من أعمال الإدارة الحسنة . وتنص المادة ١٠٤٥ مدني في هذا الصدد بشأن الإيجار الصادر من الراهن رهناً رسمياً على أن

١ - الإيجار الصادر من الراهن لا ينفذ في حق الدائن المرتين إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية ، أما إذا لم يكن الإيجار ثابت التاريخ على هذا الوجه ، أو كان قد عقد بعد تسجيل التنبيه ولم تعجل فيه الأجرة ، فلا يكون نافذاً إلا إذا أمكن اعتباره داخلاً في الإدارة الحسنة . ٢ - وإذا كان الإيجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على تسع سنوات ، فلا يكون نافذاً في حق الدائن المرتين إلا لمدة تسع سنوات ، ما لم يكن قد سجل قبل قيد الرهن<sup>(١)</sup> . ويؤخذ من هذه النصوص أنه إذا كان الإيجار ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية ، نفذ في حق الدائن إلى نهاية مدته ، مع ملاحظة التسجيل في الفغار إذا كانت مدة الإيجار تزيد على تسع سنوات إذ يجب أن يكون الإيجار مسجلاً قبل القيد ( أو قبل تسجيل التنبيه في حالة الدائن العادي ) . أما إذا كن الإيجار غير ثابت التاريخ ، أو كان ثابت التاريخ بعد تسجيل التنبيه ، فإنه لا ينفذ في حق الدائن إلا حيث تنقضي شبه الغش بأن يعتبر الإيجار من أعمال الإدارة الحسنة ، ويعتبر الإيجار من أعمال الإدارة الحسنة إذا كان معقود للمدة المألوفة وبأجرة المثل ولم تعجل فيه الأجرة<sup>(٢)</sup> .

١٥٤ - بشرط في الغير أنه يكون حسن النية : وحتى يستطيع الغير أن يتمسك بوجوب ثبوت التاريخ فيكون الإيجار نافذاً في حقه على الوجه الذي قدمناه ، يجب أن يكون حسن النية . فإذا كان سيئ النية ، لم يكن له أن يتمسك بوجوب ثبوت التاريخ ، وكان الإيجار نافذاً في حقه حتى لو لم يكن ثابت

---

( ١ ) وتنص المادة ٦٢٤ مراعاتاً على أن « المحالصات عن الأجرة المعجلة والحوالة بها يحتاج بها على الدائن الحاجز والدائنين المشار إليهم في المادة ٦٣٧ والراسى عليه المزداد ، إذا كانت ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه ، وذلك بغير إخلال بأحكام القانون المتعلقة بالمحالصات الواجبة الشهر ، فإذا لم تكن ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه فلا يحتاج بها إلا لمدة سنة » .

( ٢ ) أما الدائن إذا أفلس مدينه أو أسر فلا يعتبر من الغير ، وينفذ في حقه الإيجار الصادر من المدين ولو لم يكن ثابت التاريخ ، عل أن يكون له الحق في إثبات عدم صحة هذا التاريخ وإثبات التاريخ الحقيقي للإيجار ( انظر في هذه المسألة الوسيط ٢ فقرة ١٢٣ ) .

التاريخ<sup>(١)</sup> . ومعنى سوء النية هنا أن يكون الغير عالماً بوجود عقد الإيجار وقت أن تلقى حقه . مثل ذلك أن يكون المشتري للعين المؤجرة يعلم وقت شرائه للعين بوجود عقد إيجار صادر من المالك ، فليس له في هذه الحالة أن يتمسك بوجود أن يكون لعقد الإيجار تاريخ ثابت قبل شرائه للعين . بل ينفذ الإيجار في حقه حتى لو لم يكن ثابت التاريخ ، ما دام أنه كان يعلم بوجوده قبل الشراء<sup>(٢)</sup> . أما لو علم بوجوده بعد الشراء ، فإن هذا العلم لا يبنى حسن نيته ، ولا ينفذ الإيجار في حقه في هذه الحالة إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل الشراء . ويفرض في الغير أنه حسن النية ، أي أنه لا يعلم بوجود الإيجار وقت تلقيه لحقه ، فإذا ادعى المستأجر أن الغير يعلم بوجود الإيجار حتى يتمكن من الاحتجاج به عليه مع أن تاريخه غير ثابت فعلى المستأجر أن يثبت علم الغير<sup>(٣)</sup> .

وهناك فريق من الفقهاء يذهبون إلى أنه لا يكفي علم الغير بوجود الإيجار وقت تلقيه الحق ، بل يجب أيضاً أن يكون متواطئاً مع المالك للإصرار بحق المستأجر ، فلا يكفي مثلاً أن يكون مشتري العين قد علم بوجود الإيجار الصادر من المالك وقت شرائه للعين ، بل يجب أيضاً أن يكون قد عمد إلى شراء العين متواطئاً مع المالك حتى يضيع على المستأجر حقه<sup>(٤)</sup> . ولكن الرأي الراجح في الفقه المصري هو أن مجرد العلم يكفي ، ولا يشترط التواطؤ<sup>(٥)</sup> .

(١) بل يمكن القول إن العلم بالإيجار السابق يكون بمثابة تاريخ ثابت له ، فإن ثبوت علم الغير بالورقة العرفية يجعل لها تاريخاً ثابتاً له بحجبه عن هذا الغير من وقت علمه بالورقة (الوسيط ٢ فقرة ١٢٦ ص ٢٤٣ هامش ٢ عبد المنعم البدرأوى ص ٢٧) .

(٢) والعلم بالإيجار الذي يمنع من التمسك بوجود ثبوت التاريخ يجب أن يكون ظاهراً يقينياً بجميع أركان الإيجار ، وبخاصة الأجرة والمدة (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٧٩ - سليمان مرقس فقرة ١٢١ - عبد المنعم البدرأوى ص ٢٧ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٢ ص ٣٩٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٧٩ ص ١٠٧) .

(٣) ولما كان علم الغير واقعة مادية ، فإنه يجوز إثباتها بجميع الطرق ويدخل فيها البيئة والقرائن (انظر عكس ذلك وأن الإثبات لا يكون إلا بالكتابة أو الإقرار أو ائمين عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٧٩ ص ١٢٦) .

(٤) لاروسبيير ٦ م ١٣٢٨ فقرة ٣٩ - لوران ٢٥ فقرة ١٠٦ و فقرة ٣٩٠ - جيوار ١ فقرة ٣٦٣ - هيك ١٠ فقرة ٣٤٤ . بودرى وقال ١ فقرة ١٢٨٢ - بلانول وريبير وجابوله ٧ فقرة ١٤٨٥ - أوبري ورو وإسبان ١٢ فقرة ٧٥٦ ص ٢٤٥ - ص ٢٤٦ - وهامش ١٣٧ .

(٥) بودرى وبارد ٤ فقرة ٢٣٧٤ - أحمد نشأت في الإثبات ١ فقرة ٢٢٥ - سليمان -

## المطلب الثاني

تسجيل عقد الإيجار ليكون نافذاً في حق الغير

١٥٥ - متى يجب تسجيل عقد الإيجار لكونه نافذاً في حق الغير :

نصت المادة ١١ من قانون تنظيم الشهر العقاري على أنه : يجب تسجيل الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات ، والمخالفات والحوالات بأكثر من أجره ثلاث سنوات متديماً . وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك . ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الإيجارات والسندات . وفيما زاد على أجره ثلاث سنوات بالنسبة إلى المخالفات والحوالات (١) .

ويتبين من هذا النص أن عقد الإيجار ، إذا كان واقعاً على عقار ، وكانت مدته تزيد على تسع سنوات (٢) ، لا يكفي لنفاذه في حق الغير أن يكون ثابت التاريخ قبل تلقى الغير لحقه . بل يجب أيضاً أن يكون مسجلاً (٣) . أما إذا كانت مدة الإيجار لا تزيد على تسع سنوات ، فيكفي أن يكون ثابت التاريخ كما سبق القول . كذلك المخالفات بأكثر من أجره ثلاث سنوات مقدماً والحوالات بها : في إيجار العقار ، لا تكون نافذة في حق الغير إلا إذا كانت مسجلة (٤) . فإذا كانت بأجره لا تزيد

حمرنس فقرة ١٢١ ، وفي أصول الإثبات فقرة ٦٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٧٩ - مبدلهم فرج الصدة فقرة ٧٦ ص ١٠٧ وفي الإثبات فقرة ١٣١ - الوسيط ٢ فقرة ١٢٤ ص ٢٢٣ هامش ١ .

( ١ ) انظر أيضاً م ٢ من قانون التسجيل - وفي فرنسا يقضى قانون ٢٣ مارس سنة ١٨٥٥ ( م ٢ رابعاً ) بوجوب تسجيل الإيجار إذا زادت مدته على ثمان عشرة سنة . ثم صدر دكرينو ٤ يناير سنة ١٩٥٥ ( م ٢٨ أولاً ) فأقتصر المدة إلى اثنتي عشرة سنة ، فيجب إذن تسجيل الإيجار إذا زادت مدته على اثنتي عشرة سنة .

( ٢ ) وكذلك السندات التي ترد على منفعة العقار كما جاء في صدر المادة ١١ من قانون تنظيم الشهر العقاري ، ومثل هذه السندات العارية إذا وردت على عقار لمدة تزيد على تسع سنوات .

( ٣ ) وكذلك الإيجار من الباطن ، إذا زادت مدته على تسع سنوات ، لا ينفذ في حق الغير ( كشرع الميزن من المؤجر الأصل ) إلا إذا كان مسجلاً ( محمد كامل مرسى فقرة ٧٨ ص ٨٦ ) . ( ٤ ) فإذا لم تكن مسجلة ، فإنها لا تسرى إلا لمدة ثلاث سنوات فقط . وليس من الضروري أن تكون المخالصة الواجبة التسجيل متعلقة بإيجار خاضع للتسجيل أي بإيجار مدته تزيد على تسع سنوات ( محمد كامل مرسى فقرة ٧٩ ) .

على ثلاث سنوات مقدماً ، فإنه يمكن أن تكون ثابتة التاريخ ، فإن لم تكن ثابتة التاريخ فلنأخذها تنفذ في حق الغير لمدة سنة واحدة فقط ( م ٦٢٤ مرافعات ) .

١٥٦ — من هو الغير الذي لا يتفرع من غير المسجل في حق : المقصود بالغير هنا هو الغير بالمعنى المعروف في قانون تنظيم الشهر العقاري . فالغير الذي يجوز له الاحتجاج بعدم تسجيل الإيجار الذي تجاوز مدته تسع سنوات هو الشخص الذي كسب حقاً في العقار المؤجر واجب الشهر ، وقام بشهره وفقاً للقانون قبل تسجيل عقد الإيجار . ويجوز أن يكون الحق الذي كسبه الغير في العقار المؤجر حقاً عينياً أصلياً ، كالمشترى والموهوب له والموصى له يكسبون حق الملكية ، وكتلتي حق الانتفاع يكسب هذا الحق ، ويعتبر هؤلاء جميعاً من الغير من وقت تسجيل البيع أو الهبة أو الوصية أو السند الناقل لحق الانتفاع . كما يجوز أن يكون الحق الذي كسبه الغير حقاً عينياً تبعياً ، كالدائن المرتهن رهناً رسمياً أو رهناً حيازياً وكالدائن صاحب حق الاختصاص أو حق الامتياز ، ويعتبر هؤلاء جميعاً من الغير من وقت قيد الرهن أو الاختصاص أو الامتياز . ويجوز أخيراً أن يكون الحق الذي كسبه الغير حقاً شخصياً واجب الشهر ، كالمستأجر الذي تجاوز مدة إجارته تسع سنوات ويعتبر من الغير من وقت تسجيل الإيجار ، وكالدائن العادي ويعتبر من الغير من وقت تسجيل تنبيه نزع الملكية<sup>(١)</sup> .

ونرى من ذلك أن الغير في تسجيل الإيجار يختلف قليلاً عن الغير في ثبوت تاريخ الإيجار . فالدائن المرتهن والدائن صاحب حق الاختصاص أو حق الامتياز ، كل هؤلاء يعتبرون في التسجيل من الغير من وقت قيد حقوقهم ، وهم في ثبوت التاريخ لا يعتبرون من الغير إلا من وقت تسجيل تنبيه نزع الملكية . فإذا فرضنا

( ١ ) وقد قضت محكمة النقض بأن المستأجر لا يجوز له أن يتسلك بأن إجراءات قسمة العقار الذي منه العين المؤجرة له لا تكون حجة عليه إذا لم تتم في مواجهته ، لأنه ليس بغير حق عين على العقار ، وحقه باعتباره مستأجراً هو حق شخصي . وتسجيل عقد الإيجار لا أثر له إلا أن يحتاج به قبل من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة من المالك المؤجر له في حدود أحكام القانون ، لا أن ينتج به هو على المالك إذا صدر باطلاً من لا حق له في التأجير أو تجاوز حدود حقه في الإدارة كما هو الحال في هذه الدعوى ( نقض مدني ١٠ فبراير سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ٩٨ ص ٢٥٧ ) .

مثلاً دائماً مرتباً رهناً رسمياً لعقار واجهه مستأجر لهذا العقار لمدة تزيد على تسع سنوات، فإذا كان الدائن المرتهن قد قيد رهنه قبل تسجيل المستأجر لعقد الإيجار، فإن الإيجار لا ينفذ في حقه إلا لتسع سنوات فقط. كذلك إذا لم يسجل المستأجر عقد الإيجار أصلاً، فإن هذا العقد لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا لتسع سنوات فقط ولو كان تاريخ الإيجار غير ثابت. فإذا سجل الدائن المرتهن تنبيه نزع الملكية، فهنا لا يكون الإيجار نافذاً في حقه إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه. يضاف إلى ذلك أن الغير هنا يستطيع أن يحتج بعدم تسجيل الإيجار حتى لو كان سمي النية أى يعلم بوجود الإيجار وقت تسجيله لحقه، لأن سوء النية وحده لا يكفي لإفساد تسجيل سند الغير<sup>(١)</sup>. أما الغير في ثبوت التاريخ فقد قلنا أنه لا يستطيع أن يحجج بعدم ثبوت التاريخ إذا كان سمي النية أى يعلم بوجود الإيجار وقت تلقيه لحقه:

١٥٧ — جزاء عدم تسجيل الإيجار: فإذا كان الإيجار الذى تريد مدته على تسع سنوات غير مسجل أصلاً، أو سجل بعد تسجيل سند الغير، فإنه لا ينفذ في حق الغير كما قررنا إلا لتسع سنوات فقط.

فمن أى وقت تبدأ مدة التسع السنوات؟ هل من وقت إبرام عقد الإيجار، أو من وقت بدء مدة الإيجار، أو من وقت كسب الغير لحقه؟ ولتوضيح المسألة نفرض أن المشتري للعقار المؤجر قد سجل البيع الصادر له في أول سنة ١٩٦٠، ثم واجهه مستأجر لهذا العقار بعقد إيجار غير مسجل مدته عشرون سنة وقد أبرم هذا العقد في أول سنة ١٩٥٥، على أن تبدأ مدة الإيجار في أول سنة ١٩٥٦. لا شك في أن عقد الإيجار هذا لا ينفذ في حق المشتري إلا لمدة تسع سنوات إذا كان ثابت التاريخ قبل عقد البيع. فهل تبدأ هذه المدة من أول سنة ١٩٥٥ تاريخ

(١) بل يجب أن يكون متوافقاً مع المالك، فإن التوافق وحده هو الذى يفسد تسجيل سند الغير. وقد بحثنا هذه المسألة عند الكلام في البيع (الوسيط) ٢٩٠ فقرة ٤ والمراجع المشار إليها). وفي خصوص عقد الإيجار يوجد من الفقهاء في مصر من لا يزال يشترط حسن نية الغير حتى لا يفسد تسجيله (عبد القناص عبد الباقى فقرة ٨٥). ومنهم، هل العكس من ذلك، من يرى أن التوافق ذاته لا يفسد تسجيل سند الغير (سليمان مرقس فقرة ١٢٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٢ ص ٢٩٢ وفقرة ٧٢ ص ١٢٥ - ص ١٢٦ - عبد اللطيف فرج الصلة فقرة ٨٧ ص ١١٢ - ص ١١٢).

لإبرام الإيجار ، وعند ذلك تنتهي في آخر سنة ١٩٦٣ ، فلا يفقد الإيجار في حق المشتري بموجب هذا الحل إلا لمدة أربع سنوات من وقت تسجيل البيع<sup>(١)</sup> ؟ أو تبدأ المدة من أول سنة ١٩٥٦ وقت بدء مدة الإيجار ، وعند ذلك تنتهي في آخر سنة ١٩٦٤ ، فيفقد الإيجار في حق المشتري بموجب هذا الحل لمدة خمس سنوات من وقت تسجيل البيع<sup>(٢)</sup> ؟ أو تبدأ المدة من أول سنة ١٩٦٠ تاريخ تسجيل البيع ، وعند ذلك تنتهي في آخر سنة ١٩٦٨ ، فيفقد الإيجار في حق المشتري بموجب هذا الحل لمدة تسع سنوات من وقت تسجيل البيع<sup>(٣)</sup> ؟

توزعت الآراء بين هذه الجلول الثلاثة ، والحل الذي نراه يتفق مع نص القانون هو الذي يخفف مدة الإيجار إلى تسع سنوات من وقت بدء المدة<sup>(٤)</sup> .

(١) انظر من هذا الرأي سليمان مرقس فقرة ١٢٣ ص ٢١٢ - ص ٢١٤ .

(٢) انظر من هذا الرأي بون (Pont) في الرهون الرهنية فقرة ٢٩٠ - بلانويول وريير وبولانيه ٢ فقرة ٣٣٠١ - الإيجار المؤلف فقرة ٤٧٢ ص ٥٨١ هاش ٢ - محمد علي إمام فقرة ٥١ ص ١٢٤ - ص ١٢٥ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٧٩ ص ١١٦ - ص ١١٧ - نقض فرنسي ٢٠ أغسطس سنة ١٩٤٠ (دالوز الانتقادي (Dalloz crit.) ١٩٤٢ ص ٤٩ - استئناف مخطط ١٢ يناير سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ١٦٨ .

(٣) انظر من هذا الرأي روديير (Rodière) في تعليقه على حكم محكمة النقض الفرنسية الصادر في ٢٠ أغسطس سنة ١٩٤٠ دالوز الانتقادي ١٩٤٢ ص ٤٩ وهو الحكم السابق الإشارة إليه - محمد علي عرفة في مقال منشور في مجلة القانون والاقتصاد ١٨ ص ٥٨١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٨٣ ص ١٣٢ - ص ١٣٣ ، وفي التأمينات الشخصية والمبنية فقرة ٢٨١ - محمد كامل مرمي فقرة ٧٨ ص ٨٦ - عبد المنعم البدر اوى ص ٢٩ - ص ٣٠ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٤ ص ٣٩٧ - محمد لبيب شنب فقرة ١٠٦ ص ١٤١ - علي البارودي ص ٦٢ .

(٤) فنص المادة ١١ من قانون تنظيم الشهر العقاري يجري على الوجه الآتي : . . . .  
ويتربط حل عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات . . .  
أي أن الإيجار الذي تزيد مدته على تسع سنوات لا يسري فيما زاد من هذه المدة على تسع سنوات ، فيجب إذن تخفيض مدة الإيجار إلى تسع . ونص الفقرة الثانية من المادة ١٠٥٥ مكرر يجري على الوجه الآتي : . . . وإذا كان الإيجار السابق على تسجيله تزيد مدته على تسع سنوات ، فلا يكون نافذة في حق الدائن المرهن إلا لمدة تسع سنوات . . . أي أن الإيجار الذي تزيد مدته على تسع سنوات لا يكون نافذة إلا لمدة تسع ، ويكون ذلك بتخفيض مدة الإيجار الأصلية إلى تسع ، والتمن واضح في هذا المعنى ( انظر عكس ذلك وأن هذا النص صريح في أن مدة التسع السنوات تبدأ من تاريخ كسب الغير لحقه عبد المنعم البدر اوى ص ٢٩ ) .



يفسرى الإيجار من أول سنة ١٩٥٨ ويبقى تسع سنوات أى إلى آخر سنة ١٩٦٤ ، ومن ثم ينفذ في حق المشتري لمدة خمس سنوات من وقت تسجيل البيع<sup>(١)</sup> .

## المبحث الثالث

### تفسير عقد الإيجار

١٥٨ — تطبيق القواعد العامة : عقد الإيجار كغيره من العقود تسرى عليه القواعد العامة في التفسير . وقد نظر التقنين المدني إلى حالات ثلاث في تفسير العقد ، ووضع لكل حالة قاعدة ملازمة . فإذا كانت عبارة العقد واضحة ، لم يميز الانحراف عن المعنى الظاهر . أما إذا كانت غير واضحة ، فيجب تبين الإرادة المشتركة للمتعاقدين . فإذا قام شك في تبين هذه الإرادة ، فسر الشك لمصلحة المدين<sup>(٢)</sup> .

١٥٩ — عبارة العقود واضحة — العقود المطبوعة : تنص الفقرة الأولى من المادة ١٥٠ مدني بأنه : إذا كانت عبارة العقد واضحة ، فلا يمحز الانحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين . فيقتيد القاضى إذن بعبارة عقد الإيجار الواضحة ، ولا ينحرف عنها بدعوى تفسيرها ، فإذا فعل لم يخضع

---

(١) وإذا صدرت عقود إيجار مترادفة ثابتة التاريخ من المالك لمستأجر واحد ، كل عقد لمدة لا تزيد على تسع سنوات ، فالظاهر أن المالك قد قصد بسلوك هذا الطريق غير المألوف التحايل لجعل هذه العقود جميعاً تنفذ في حق المشتري ولو جاوز مجموع مدتها تسع سنوات . وفي هذه الحالة يمكن اعتبار هذه العقود المترادفة بمثابة عقد واحد ، فلا تسرى جميعها إلا لمدة تسع سنوات . وكذلك لو صدرت العقود المترادفة لمستأجرين مختلفين وظهر التحايل ، فسرى باعتبارها عقداً واحداً لمدة تسع سنوات بحسب ترتيبها . ومثل ذلك لو صدر عقد إيجار وجدد ، وكانت المدة الباقية من الإيجار الأصل مضافة إلى الإيجار الجديد تزيد على تسع سنوات (محمد على حرفة في مقاله بمجلة القانون والاقتصاد ١٨ ص ٥٨٠ — ص ٥٨٢) .

أما إذا صدر الإيجار لمستأجرين عن نفس المدة وتزاحاً ، فنبداً أولاً بالمفاضلة بينهما ، ومن يفضل منهما على الآخر هو الذى يسرى عقده لمدة لا تزيد على تسع سنوات (قارن عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٨٤ ص ١٣٤ هامش ٦) .

(٢) هذا ويجب أن نميز بين إثبات العقد وتفسيره فالإثبات هو الدليل على وجود العقد ، أما التفسير فهو توضيح المضمون من فقرته أن موجوده قد ثبت : وللتفسير قواعد غير قواعد الإثبات ، وقد فرغنا من بحث قواعد الإثبات ونحن الآن في حصة بحث قواعد التفسير (المقرر في فقهنا على الإيجار للمؤلف بقرعة ١٣٩ سجع للفتاح عبد الباقي فقرة ٩٠ ص ١٤٤ هامش ١) .

لرقابة محكمة النقض : وقد قضت محكمة النقض في هذا المعنى بأن محكمة الموضوع ، إذا تأخذ بالمعنى الظاهر لنصوص العقد الصريحة ، لا يكون حكمها خاضعاً لرقابة محكمة النقض . فلذا تنازع المؤجر والمستأجر على دفع أجرة الأطنان التي ادعى المستأجر عجزها من العين المؤجرة وأجرة الأطنان التي ادعى تخلفها شراق ، وكانت نصوص عقد الإجارة المهررة بينهما ماثمة من إجابة المستأجر ما طلب ، فأعطتها المحكمة حكمها ورفضت طلباته ، فلا سييل إلى الطعن على حكم المحكمة فيما قضى به (١) .

والمقصود بوضوح العبارة هو وضوح الإرادة ، فقد تكون العبارة في ذاتها واضحة ولكن الظروف تدل على أن المتعاقدين أساء استعمال هذا التعبير الواضح فقصدوا معنى وعبراً عنه بلفظ لا يستقيم له هذا المعنى بل هو واضح في معنى آخر . ففي هذه الحالة لا يأخذ القاضى المعنى الواضح للفظ ، ويعدل عنه إلى المعنى الذى قصد إليه المتعاقدان . ويشترط في ذلك أن يفترض القاضى بادئ ذي بدء أن المعنى الواضح من اللفظ هو ذات المعنى الذى قصد إليه المتعاقدان ، فلا ينحرف عنه إلى غيره من المعاني إلا إذا قام أمامه من ظروف الدعوى ما يبرر ذلك . فلذا عدل عن المعنى الواضح إلى غيره من المعاني لقيام أسباب تبرر ذلك ، وجب عليه أن يبين في حكمه هذه الأسباب (٢) . أما إذا انحرف القاضى عن المعنى الظاهر إلى معنى آخر دون أن تكون هناك أسباب تبرر ذلك ، فإن الانحراف عن عبارة العقد الواضحة يعتبر تحريفاً لها ومسحاً وتشويهاً مما يوجب نقض الحكم .

وكثيراً ما تكون عبارات عقد الإيجار واضحة ولكنها تدرج شروطاً تقع عقود مطبوعة ، فهل هذه الشروط المطبوعة التي قل أن يلتفت إليها المتعاقدان والتي تكون عادة في مصلحة المؤجر ، ملزمة للمتعاقدين ؟ الظاهر أن المسألة متروكة لتقدير القضاء ، ففي بعض الظروف ترى المحكمة أن الشرط المطبوع القاضى على

(١) وقضت محكمة الاستئناف المختلة بأنه يجب حل المحكمة أن تفسر نصوص العقد كما هي ، ولا تغير منها بدعى أن في العقد غيباً حل أحد المتعاقدين مادام أنه ليس هناك غش ولا إكراه . ويترتب حل ذلك أنه إذا رضى المستأجر في عقد الإيجار بتأجيل تسلم العين حتى قبلها السلطة العسكرية ، فأنظر هذه السلطة في الإخلال مدة طويلة لا يبرر طلب المستأجر فسخ العقد خطأ في جانب المؤجر (استئناف غطط ٦ يوتي سنة ١٩٢٢ جلزيت ١٢ رقم ٢٨٤ ص ١٦٤) .

(٢) انظر في ذلك الوسيط ١ ققرة ٣٩١ والأحكام للملحار إليها .

المستأجر بعدم الإيجار من الباطن غير ملزم له<sup>(١)</sup>، ولكن في أكثر الظروف ترى المحكمة أن هذه الشروط المطبوعة ملزمة للجانبين<sup>(٢)</sup>. ويمكن القول بوجه عام إن الشرط المطبوع كالشرط المكتوب ملزم للمتعاقدين<sup>(٣)</sup>، إلا إذا تبين للمحكمة أن المتعاقد الملزم بهذا الشرط لا يمكن أن يكون قد التفت إليه وقت توقيع العقد ولو فعل لرفضه، أو تبين للمحكمة أن الشرط المطبوع من شروط الإذعان اضطر المتعقد إلى قبوله وعندئذ تسرى قواعد عقود الإذعان، فيفسر الشرط لمصلحة الطرف المدعى ولو كان هو الدائن (م ٢/١٥١ مدني)، وإذا كان الشرط تعسفياً جاز للقاضي أن يعدله أو أن يعنى الطرف المدعى منه (م ١٤٩ مدني).

### ١٦٠ — عبارة العقد غير واضحة: تنص الفقرة الثانية من المادة ١٥٠ مدني

على ما يأتي : هـ أما إذا كان هناك محل لتفسير العقد، فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين، دون الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ، مع الاستدعاء في ذلك بطبيعة التعامل، وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين، وفقاً للعرف الجاري في المعاملات. ويؤخذ من هذا النص أنه إذا كانت العبارة الواردة في عقد الإيجار غير واضحة. وتحتل أكثر من معنى واحد، كان هناك محل لتفسير العقد. ويجب عند ذلك الرجوع إلى الإرادة المشتركة للمتعاقدين لا إلى الإرادة الفردية لكل منهما، لأن الإرادة المفهومة هي التي التفتي عندها المتعاقدان، فهي التي يؤخذ بها دون اعتداد بما لأي متعاقد منهما من إرادة فردية لم يتلاق معه المتعاقد الآخر فيها. ويستهدى القاضي للكشف عن هذه الإرادة المشتركة بطبيعة التعامل، وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين، وفقاً للعرف الجاري

(١) استئناف مخطط ٢٨ أبريل سنة ١٩٢٠ جازيت ١٠ رقم ٢٣٨ ص ١٦٣ - مصر المخططة ١٤ ديسمبر سنة ١٩٢٠ جازيت ١١ رقم ٥٦ ص ٣٧ - انظر أيضاً استئناف مخطط ٣ ديسمبر سنة ١٩١٣ م ٢٦ ص ٧٤ : ويميل هذا الحكم إلى تقرير أن الشرط المطبوع القاضي على المستأجر بعدم الإيجار من الباطن لا يصبح ملزماً له إذا تبين من الظروف أن المؤجر قد وافق موافقة ضمنية على هذا الإيجار من الباطن، لا سيما إذا كانت البين المؤجرة مؤلفة من عدة أدوار أو دكاكين لا يستطيع المستأجر وحده أن يشغلها جميعاً.

(٢) استئناف مخطط ٤ مايو سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٩٦ - ٢٩ يونيو سنة ١٩٢١ جازيت

١١ رقم ٢١٥ ص ١٥٨ - مصر الجزئية المخططة ٧ فبراير سنة ١٩٢١ جازيت ١١ رقم ٢١٤ ص ١٥٧.

(٣) محمد علي إمام فقرة ١٨ ص ٣٧.

في المعاملات . وهذه عوامل مختلفة ، وكلها عوامل موضوعية لاذاتية ، فالتبعية المشتركة للمتعاقدين وهي مسألة نفسية خفية يستدل عليها بعوامل مادية ظاهرة يطمئن إليها القاضي في تفسير العقد التماساً لاستقرار التعامل<sup>(١)</sup> .

ومن العوامل التي يستهدى بها القاضي في تفسير الغامض من عقود الإيجار أن يكون المتعاقدان قد بدأ في تنفيذ العقد على وجه معين ، فيكون ذلك مساعداً على تفهم إرادتهما المشتركة<sup>(٢)</sup> . وذلك ما لم يثبت من الظروف أن هناك تسامحاً من جانب أحد المتعاقدين لم يرد به الزول عن حق ثبت له بموجب العقد ، وقد قضى بأن مجرد انتفاع المستأجر مدة طويلة بشيء لم يشمل عقد الإيجار لا يعطيه الحق في تفسير العقد بأنه يشمل هذا الشيء<sup>(٣)</sup> .

وكثيراً ما تدعو الحاجة إلى تفسير عقد الإيجار فيما يتعلق بتحديد العين المؤجرة ، وهذه واقعة مادية يجوز إثباتها بجميع طرق الإثبات ومنها البينة والقرائن ولو كان هذا فيما يجاوز عشرة جنيهات . بل نحن في الواقع أمام مسألة تفسير ولنا بصدد مسألة إثبات ، والقاضي يستعين في تفسيره للعقد بكل ما يراه موثقاً للحقيقة ولو كان ذلك مجرد قرائن . ولكن إذا حددت العين المؤجرة في عقد مكتوب ، فلا يجوز إثبات عكس ما في الكتابة إلا بالكتابة<sup>(٤)</sup> .

(١) انظر في تقسيم هذه العوامل إلى عوامل داخلية وعوامل خارجية الوسيط ١ فقرة ٣٩٦ - ٣٩٧ .

(٢) فقد ينفذ المتعاقدان العقد ويفهم من الطريقة التي نفذها بها أنها عدلا في الشروط المطبق عليها . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا اتفق المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار على اختصاص قضى الأمور المستعجلة بمحكمة مصر بصفة نهائية في الدعاوى المستعجلة التي تعرض عليه ، ثم رفع مشترى العين المؤجرة دعوى في شأن هذه العين أمام المحكمة المختصة قانوناً ، ثم استأنف الحكم الصادر فيها ، فذفع المستأجر بعدم جواز هذا الاستئناف بناء على الشرط المطبق عليه في عقد الإيجار ، فرضت المحكمة هذا الدفع على أساس أن رفع الدعوى برضاء الطرفين أمام القاضي الطبيعي صاحب الاختصاص الأصل يعتبر طعناً من الاختصاص التحكيمي المنطبق عليه ودرجوعاً إلى قواعد التقاضي العامة ، فإن هذا يكون تفسيراً للشرط الذي اتفق عليه المتعاقدان على دفع ما قصداً إليه وعلى مقتضى مدلوله (نقض مدني ١٤ ديسمبر سنة ١٩٤٤ بمجموعة مجر ٤ رقم ١٦٨ ص ٤٧٦) .

(٣) العين الفرنسية ٣٠ مايو سنة ١٨٩٥ لولا (العلل) ١٥ نوفمبر سنة ١٨٩٥ .

(٤) الإيجار قبل سنة ١٦٦٦ - ولا يجوز تفسير الإيجار بالشروط الواردة في إيصال صاحب لنس العين ، إلا إذا ثبت أن هذا هو قصد المتعاقدين (بودري وثال ١ فقرة ٤٧ مكررة) هذا كامل مرسى فقرة ٧٤) .

## ١٦١ - قيام الشك في التعرف على إرادة المتعاقدين وتفسير الشك في

مصلحة المدين : فإذا كانت عبارة العقد غير واضحة ، وحاول القاضى التعرف على الإرادة المشتركة للمتعاقدين بالعوامل التى يستأنس بها فى ذلك ، والتى بينها فيها تقدم فلم يفلح فى التعرف على هذه الإرادة وقام الشك فى ذلك ، فسر هذا الشك فى مصلحة المدين . وتقول الفقرة الأولى من المادة ١٥١ مدنى فى هذا الصدد :

« يفسر الشك فى مصلحة المدين » (١).

والمفروض فيما تقدم أن هناك عبارة فى العقد غامضة تناول التزاماً أو شرطاً من شروط الإيجار ، وقد حاول القاضى تفسير هذه العبارة فلم يستطع أن يرجح معنى على آخر من المعانى التى تحملها العبارة . فعند ذلك يلجأ إلى القاعدة التى تقضى بأن يكون التفسير فى مصلحة المدين . والمقصود بالمدين هنا هو المتعاقد الذى يقع عليه عبء الالتزام أو الشرط . وعبء الالتزام يقع على المدين بهذا الالتزام ، أما عبء الشرط فقد يقع على المدين أو على الدائن بحسب الأحوال . مثل ذلك الالتزام بالأجرة عبوه يقع على المدين به وهو المستأجر ، فإذا كانت هناك عبارة غامضة تتعلق بمقدار الأجرة ووقع الشك فى تفسيرها كان التفسير فى مصلحة المستأجر . والالتزام بتسليم العين المؤجرة عبوه يقع على المدين به وهو المؤجر ، فإذا كانت هناك عبارة غامضة تتعلق بتحديد العين المؤجرة ووقع الشك فى تفسيرها كان التفسير فى مصلحة المؤجر . ولكن قد توجد شروط تتعلق بالالتزامات الناشئة من الإيجار . مثل ذلك شروط خاصة من شأنها أن تيسر على المستأجر دفع الأجرة ، فهذه الشروط يقع عبؤها على المؤجر ولو أنه هو الدائن

(١) وتقضى المادة ١٦٠٢ مدنى فرنسى بأن تفسير عقد البيع يكون دائماً ضد البائع ، وقد ذهب بعض الفقهاء فى فرنسا إلى أن هذا الحكم يبرى أيضاً على الإيجار قياساً على البيع ، فيكون تفسير عقد الإيجار دائماً ضد المؤجر (بودرى وقال ١ فقرة ٤٧ وفقرة ٢٣١ - عكس ذلك ديلرجيه ١ فقرة ٢٦ - لوران ٢٤ فقرة ٩٩ - جيوار ١ فقرة ٨٥) . وهذا النص لا مقابل له فى التفتين المدنى المصرى ، لا فى باب البيع ولا فى باب الإيجار ، فلا يؤخذ به لا فى البيع ولا فى الإيجار . وتفسر عبارة العقد تارة فى مصلحة البائع أو المؤجر وتارة فى مصلحة الكفئى أو المستأجر ، بحسب الظروف (انظر فى ذلك الوسيط ٤ فقرة ٢٢٥ ص ٤٠٤ قائل ٢ - الإيجار المؤلف فقرة ١٦٦ - سليمان مرقس فقرة ٢١٨ ص ١٩٦ طاهى ٤ ص ٤٠٤ فقرة ٩١ ص ١٤٣ هاشم ١) .

بالأجرة لا المدين بها ، ولذلك تفسر هذه الشروط إذا كانت غامضة في مصلحة المؤجر لا في مصلحة المستأجر . ومثل ذلك أيضاً شروط خاصة تخفف على المؤجر مسئوليته في ضمان التعرض ، فهذه الشروط يقع عبؤها على المستأجر ولو أنه هو الدائن بهذا الضمان لا المدين به ، ولذلك تفسر هذه الشروط إذا كانت غامضة في مصلحة المستأجر لا في مصلحة المؤجر (١) .

وتورد الفقرة الثانية من المادة ١٥١ مدني استثناء من القاعدة التي تقضي بأن النص يفسر لمصلحة المدين ، فتقول : « ومع ذلك لا يجوز أن يكون تفسير العبارات الغامضة في عقود الإذعان ضاراً بمصلحة الطرف المذعن » . وقد سبقت الإشارة إلى ذلك عند الكلام في عقود الإذعاء المطبوعة (٢) .

(١) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ١١٨ ص ١٩٧ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٩١ ص ١٤٣ وهاش ٢ - وقرب نظرية العقد المؤلف فقرة ٨٤٠ ص ٩٤٨ هاش ٢ ( ويفسر الأستاذ سليمان مرقس ماورد في هذا الشأن في « نظرية العقد » التفسير الصحيح : سليمان مرقس فقرة ١١٨ ص ١٩٧ هاش ١ ) .

وتطبيقاً للقواعد التي قدمناها ، قضى بأنه إذا اشترط المؤجر على المستأجر ألا يجزم أمتعه في حوش العين المؤجرة ، فهذا لا يمتعه من فك الأمتعة لأن الفك عكس الحزم ( باريس الفرنسية ١٠ أغسطس سنة ١٨٤١ دالوز J.O. الإيجار فقرة ١٤٧ ) . وإذا وجد في صلب عقد الإيجار شرط يقضي بجعل المياه على المستأجر ، ثم ذكر في هامش العقد أن المياه على المؤجر ، وترك الشيطان المتناقضان في العقد كما هما ، فإن العقد يفسر لمصلحة المستأجر تكون المياه على المؤجر ، ويعتبر الشرط الذي في الهامش ناسخاً للشرط الذي في صلب العقد ( السين الفرنسية ٧ يولي سنة ١٩٠٠ مجلة القانون Droff ١٠ أكتوبر سنة ١٩٠٠ ) . وعند اختلاف نسخ عقد الإيجار يفسر التزام كل من المتعاقدين بحسب النسخة التي يكون فيها هذا الالتزام أصح ( إسكندرية الخططة الجزئية ٢٦ يناير سنة ١٩٢١ جازيت ١١ رقم ١٠٧ ص ٧٣ ) . ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف الخططة بأنه إذا وجد خلاف بين نسختي عقد الإيجار ، فالنسخة التي بيد المستأجر هي التي يجب الأخذ بما فيها ( الاستئناف خططة ٩ نوفمبر سنة ١٩٢٠ جازيت ١١ رقم ٣٧ ص ٢٢ ) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ١٥٩ - فإذا تضمن عقد الإيجار المطبوع شروطاً قصفت الظروف أن يلحق لها المستأجر ، فسرت لمصلحة ولو كان هو المالك . وتطبيقاً لذلك إذا وجد شرط مطبوع يقضي بأن يكون تسليم العين المؤجرة مقصوراً على العين دون ملحقاتها ، فسر هذا الشرط لمصلحة المستأجر ولو أنه هو المالك ، فعمل التسليم ما يكون تكملة لازمة لعين المؤجرة لا تصليح لأداء القرض المقصود بفتحها ، كرواتب المواني ومخازن الحصاد .

## الفصل الثاني

### الآثار التي تترتب على الإيجار

١٦٢ — الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار : الآثار التي تترتب على الإيجار هي الالتزامات التي ينشأها هذا العقد . والإيجار ينشئ التزامات في جانب المؤجر ، وأخرى في جانب المستأجر . وهو لا ينقل سلكية الشيء المؤجر إلى المستأجر كما في البيع ، بل يعطيه حق الانتفاع بهذا الشيء ، وهذا الحق شخصي لا عيني .

فالكلام في آثار الإيجار إذن ينقسم إلى ما يأتي : ( ١ ) التزامات المؤجر . ( ٢ ) التزامات المستأجر . ( ٣ ) طبيعة حق المستأجر والتصرف في هذا الحق . وكل ما نذكره عن التزامات المؤجر والمستأجر إنما هو التفسير المعقول لإرادة المتعاقدين المشتركة ، ويسرى في حالة سكوت العقد . ولكن يجوز للمتعاقدين أن يدخلوا تعديلات على هذه الالتزامات بنص في العقد ، فزيدها في التزامات أحدهما ، أو ينقصا من التزامات الآخر ، ما دام ما اتفقا عليه غير مخالف للنظام العام ولا للأداب <sup>(١)</sup> .

## الفرع الأول

### التزامات المؤجر

١٦٣ — محصر التزامات المؤجر الرئيسية : يمكن حصر التزامات المؤجر الرئيسية في أربعة : ( ١ ) الالتزام بتسليم العين المؤجرة . ( ٢ ) الالتزام بتعهد العين المؤجرة بالصيانة . ( ٣ ) الالتزام بضمان التعرض للمستأجر . ( ٤ ) الالتزام

---

( ١ ) جرائمولان في العقود فقرة ٣٣٤ — هذا وعقد الإيجار يخضع في آثاره للقانون الذي أبرم في ظله ، فيكون التفتين المدعى التديم هو الواجب للتطبيق على عقود الإيجار التي أبرمت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، سواء انتهت هذه العقود أو امتدت ، وسواء كان الامتداد مقررأ بإرادة المتعاقدين أو يحكم التشريعات الاستثنائية .

بضمان العيوب الخفية في العين المؤجرة<sup>(١)</sup> .

ومجموع هذه الالتزامات الأربعة هو الذى يودى إلى القول بأن المؤجر يلزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة .

وأهم الفروق ما بين التقنين المدنى الجديد والتقنين المدنى القديم فى صدد هذه الالتزامات هى ما يأتى<sup>(٢)</sup> :

أولاً - فيما يتعلق بالتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة ، كان التقنين المدنى القديم ( م ٣٦٩ / ٤٥٢ ) يقضى بأن يسلم الشئ المؤجر بالحالة التى يكون عليها فى الوقت المعين لابتداء انتفاع المستأجر به . أما التقنين المدنى الجديد ( م ٥٦٤ ) فيلزم المؤجر بأن يسلم المستأجر الشئ المؤجر فى حالة يصلح معها لأن ينى بما أعد له من المنفعة .

ثانياً - فيما يتعلق بالتزام المؤجر بتعهد الشئ المؤجر بالصيانة ، كان التقنين المدنى القديم ( م ٣٧٠ فقرة أولى / ٥٣ ) يقضى بالألا يكلف المؤجر بعمل أى مرمة . أما التقنين المدنى الجديد ( م ٥٦٧ / ١ ) فيقضى بأن يقوم المؤجر بجميع الترميمات الضرورية .

ثالثاً - فيما يتعلق بضمان العيوب الخفية ، لم يكن يوجد فى التقنين المدنى القديم نص صريح يلزم المؤجر بهذا الضمان . وقد وجد هذا النص ( م ٥٧٦ ) فى التقنين المدنى الجديد .

وهذه الفروق هى التى دعت إلى القول بأن التزامات المؤجر فى التقنين المدنى القديم تغلب عليها الصبغة السلبية<sup>(٣)</sup> ، أما فى التقنين المدنى الجديد فتغلب الصبغة الإيجابية ، وقد تقدمت الإشارة إلى ذلك .

ونتكلم فى التزامات المؤجر الأربعة فى مباحث أربعة متعاقبة .

( ١ ) وتنص المادة ٤٤٤ من تقنين الموجبات والعقود البنائى على ما يأتى : « على المؤجر ثلاثة موجبات أساسية وهى : أولاً - تسليم المأجور إلى المستأجر . ثانياً - صيانة المأجور . ثالثاً - الضمان . » ويشل الضمان ضمان الترخى وضمان العيوب الخفية .

( ٢ ) ونفى يبرز هذه الفروق فى جلستها هـ ، وفى تفصيلاتها فى مواضعها المختلفة . لما قصناه من أن أحكام التقنين المدنى القديم لا تزال سارية على عقود الإيجار التى أبرمت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، وكثير من هذه العقود لا يزال قائماً حتى اليوم لما قصت به التشريعات الاستثنائية من امتدادها بحكم القانون .

( ٣ ) وقد تأثر التقنين القديم فى ذلك بأحكام الشريعة الإسلامية فى الإيجار .



## المبحث الأول

### تسليم العين المؤجرة

١٦٤ — ترتيب البحث : نتكلم هنا في مسائل أربع : ( ١ ) ما الذي يجب أن يسلم . ( ٢ ) على أية حالة يجب أن يسلم . ( ٣ ) كيف ومتى وأين يكون التسليم . ( ٤ ) جزاء عدم القيام بالتزام التسليم .

#### المطلب الأول

ما الذي يجب أن يسلم

١٦٥ — تطبيق قواعد البيع — نصوص قانونية : تنص المادة ٥٦٦ من التقنين المدني على ما يأتي :

« يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام ، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها »<sup>(١)</sup> .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، وسرى فيما يلي المواضع التي يختلف فيها هذا التقنين عن التقنين المدني الجديد .

ويقابل هذا النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٣٥ — في التقنين المدني الليبي م ٥٦٥ — في التقنين المدني العراقي م ٧٤٨ — في تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٤٥<sup>(٢)</sup> .

( ١ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٦٤ من المشروع النهائي حل الفرجة الآتي : « يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام ، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه ، وتحديد مقدار العين المؤجرة ، وتحديد ملحقاتها ، وما يترتب على الإخلال بهذا الالتزام من جزاء ، وكل هذا ما لم يوجب نص مخالفه » . ووافقت عليه بصفة المراجعة تحت رقم ٩٥٠ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٩٩٤ ، وفي لجنة مجلس الشيوخ خلقت للعبارة الأخيرة من المادة اكتفاء بما ورد في صدرها ولأن في القواعد العامة ما يبنى منها ، فتمسح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٥٦٦ ، وأقره مجلس الشيوخ كما عدله بمجلسه ( مجموع ) الأعمال التشريعية ٤ ص ٤٩٠ — ص ٤٩٢ ) .

( ٢ ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

والذي يعنينا هنا من أحكام تسليم المبيع<sup>(١)</sup> هو ما ورد من أحكام تتعلق بتحديد مقدار العين وتحديد ملحقاتها<sup>(٢)</sup>. وهذه الأحكام تتضمنها المواد ٤٣٢ - ٤٣٤ مدني ، وسيأتي بيانها فيما يلي .

وكما أن الذي يجب أن يسلم في البيع هو الشيء المبيع وملحقاته ، كذلك الذي يجب أن يسلم في الإيجار هو الشيء المؤجر وملحقاته<sup>(٣)</sup>. فتكلم إذن : ( ١ ) في تحديد مقدار العين المؤجرة . ( ٢ ) وفي تحديد ملحقاتها .

### § ١ - تحديد مقدار العين المؤجرة

١٦٦ - نظير . أمطام تمير مقرر المبيع : جاء في المذكرة الإيضاحية

= التقنين المدني السوري م ٥٣٤ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٥٦٥ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٧٤٨ ( موافق - وانظر عباس حسن الصراف فقرة ٨٤٢ - فقرة ٨٤٤ ) .

تقنين الموجبات والقيود البنائي : م ٥٤٥ : إن تسليم المأجور خاضع لأحكام تسليم المبيع . ( وتتفق أحكام هذا النص مع أحكام نص التقنين المصري ) .

( ١ ) وبدعي أن أحكام تسليم المبيع لا تسري على الإيجار إذا وجد نص يخالف ذلك كما هو الأمر في الحالة يسلم عليها الشيء المؤجر ، أو إذا اقتضت طبيعة الإيجار مخالفة أحكام تسليم المبيع كما هو الأمر في تحمل ثبوت الهلاك بعد تسليم الشيء المؤجر إلى المستأجر ( محمد علي إمام فقرة ٦٠ ) .

( ٢ ) ويلاحظ أن هناك فرقاً جوهرياً بين الالتزام بتسليم المبيع والالتزام بتسليم الشيء المؤجر ، فالالتزام بتسليم المبيع هو فرع عن التزام البائع بنقل ملكية المبيع ، أما الالتزام بتسليم الشيء المؤجر فهو التزام مستقل . وقد بينا عند الكلام في البيع ما الذي يترتب من النتائج على أن الالتزام بتسليم المبيع ليس التزاماً مستقلاً ، بل فرعاً عن الالتزام بنقل الملكية ( الوسيط ٤ فقرة ٢٩١ ) .

( ٣ ) ويجب تسليم الشيء المؤجر ذاته ، فلا يجوز تسليم شيء آخر مكانه ولو كان خيراً منه . وإذا كان الشيء معيناً بنوعه ولم تذكر درجة جودته فيجب أن يكون من صنف متوسط . وليس هذا إلا تطبيقاً لقواعد العامة في البيع والإيجار وسائر العقود .

ولا يجوز للمستأجر أن يضع يده على عين أخرى بدلاً من العين المؤجرة ، وإلا اعتبر حائزاً للعين بدون سند وجاز الحكم بطرده دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء ( استئناف مختلط ٢٨ فبراير سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ١٩١ ) . وإذا اتفق الطرفان على أن يستبدلا بالعين المؤجرة عيناً غيرها ، كان اتفاقهما هذا تعديداً بتغيير المثل ، وصارت العين الأخرى هي واجبة التسليم ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٩٦ ص ١٤٨ هامش ٢ - سليمان مرقس فقرة ١٣١ ص ٢٣٣ هامش ٢ ) .

للمشروع التمهيدى فى صدد المادة ٥٦٦ مدنى : « يتبع فى تسليم العين المؤجرة من القواعد ما سبق تقريره خاصاً بتسليم العين المبيعة ، فالتسليم يقع على العين المؤجرة وملحقاتها . والملحقات هى كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال العين طبقاً لما تقتضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتماثلين . وإذا ضمن المؤجر للمستأجر أن العين تشتمل على قدر معين ، كان مسئولاً عن هذا القدر حسب ما يقضى به العرف . ولكن لا يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد لنقص فى العين المؤجرة ، إلا إذا كان هذا النقص من الجسامة بحيث يصبح تنفيذ العقد عديم الجدوى بالنسبة للمستأجر . أما إذا تبين أن القدر الذى تشتمل عليه العين المؤجرة يزيد عما ذكر فى العقد ، وكان الثمن مقدراً بحساب الوحدة ، وجب على المستأجر أن يكمل الأجرة ، إلا إذا كانت الزيادة جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ العقد . وتسقط دعوى إنقاص أو تكملة الأجرة ودعوى فسخ العقد بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم العين المؤجرة تسليماً حقيقياً » (١) .

ونرى من ذلك أن النصوص التى تسرى على تحديد مقدار المبيع تسرى أيضاً على تحديد مقدار العين المؤجرة . وهذه النصوص هى المادتان ٤٣٣ و ٤٣٤ من التقنين المدنى . وتنص المادة ٤٣٣ على ما يأتى : « ١ - إذا عين فى العقد مقدار المبيع ، كان البائع مسئولاً عن نقص هذا القدر بحسب ما يقضى به العرف ، ما لم يتفق على غير ذلك . على أنه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص فى المبيع ، إلا إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث أنه لو كان يعلمه لما أتم العقد . ٢ - أما إذا تبين أن القدر الذى يشتمل عليه المبيع يزيد على ما ذكر فى العقد وكان الثمن مقدراً بحساب الوحدة ، وجب على المشتري ، إذا كان المبيع غير قابل للتبعض ، أن يكمل الثمن ، إلا إذا كانت الزيادة جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ العقد ، وكل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه » . وتنص المادة ٤٣٤ على ما يأتى : « إذا وجد فى المبيع عجز أو زيادة ، فإن حق المشتري فى طلب إنقاص الثمن أو فسخ العقد ، وحق البائع فى طلب تكملة الثمن ، يسقط كل منهما بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع تسليماً فعلياً » (٢) .

( ١ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٩١ .

( ٢ ) انظر فى تاريخ هذه النصوص وفيما يقابلها من نصوص فى التقنين المدنى القديم وفى التقنيات المدنية الرعية الأخرى الوسيط ٤ فقرة ٢٩٧ فى المواضع .

فلذا فرض أن العين المؤجرة هي شيء معين بالذات<sup>(١)</sup> ، وقد عين مقداره . في عقد الإيجار<sup>(٢)</sup> ، فإن المؤجر يكون ضامناً للمستأجر هذا المقدار المعين . مثل ذلك أن تكون العين المؤجرة أرضاً زراعية ويذكر في عقد الإيجار أن مساحتها عشرون فداناً ، فلذا تبين أن الأرض المؤجرة عشرون فداناً لأقل ولا أكثر ، لم يكن لأحد المتعاقدين أن يرجع على الآخر بشيء . ولكن قد يقع أن تكون مساحة الأرض أقل من عشرين فداناً أو أكثر فنشأ عن ذلك دعوى يرجع بها أحد المتعاقدين على الآخر . فنبحث : ( ١ ) حالة نقص العين المؤجرة . ( ٢ ) وحالة زيادتها ( ٣ ) والدعوى التي تنشأ عن هذا النقص أو هذه الزيادة .

### ١٦٧ — حالة نقص العين المؤجرة : إذا وجد بالعين المؤجرة نقص ،

وكان هناك إنفاق خاص بين المتعاقدين في خصوص هذه الحالة ، وجب إعمال الاتفاق . فإذا لم يوجد اتفاق ، وجب العمل بالعرف الجاري في التعامل ، وقد يكون النقص مما جرى العرف بالتسامح فيه وعندئذ لا يرجع المستأجر على المؤجر بشيء من أجل هذا النقص . فإذا كان النقص محسوساً لا يتسامح فيه ، كان للمستأجر أن يرجع على المؤجر بتعويض بسبب هذا النقص . وقد يكون هذا التعويض إنقاصاً للأجرة بنسبة ما نقص من مقدار الشيء المؤجر ، ولكن هذا لا يتحتم . فالتعويض بقدر الضرر ، وقد يصيب المستأجر ضرر أكبر من ذلك أو أقل فيتقاضى تعويضاً بقدر ما أصابه من الضرر . فإذا كان النقص جسيماً بحيث لو كان يعلمه المستأجر لما رضى أن يتعاقد ، جاز له أن يطلب فسخ العقد . وذلك كله ليس إلا تطبيقاً لأحكام البيع في حالة نقص المبيع<sup>(٣)</sup> .

( ١ ) أما إذا كان الشيء المؤجر غير معين بالذات بل بالمقدار ، فلا محل لتطبيق هذه النصوص ، لأن المؤجر يكون ملزماً بتسليم المقدار المتفق عليه لأقل ولا أكثر .  
( ٢ ) أما إذا لم يعين مقداره ، ثم ظهر أقل مما يعتقد المستأجر أو أكثر مما يعتقد المؤجر ، فلا يطن في العقد إلا بالغلط إذا توافرت شروطه ، وهذا هو نفس الحكم في البيع ( الزيد : فقرة ٢٩٧ ص ٥٧١ هامش ١ - محمد علي إمام فقرة ٦٣ ص ١٤٨ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٨٥ . مصر الكلية الوطنية ٢٤ أبريل سنة ١٨٩٧ القضاء ص ١٤٤ ) .

( ٣ ) الوسيط : فقرة ٢٩٨ - أما التفتين المدني القديم فقد كان يميز ، في حالة نقص المبيع أوزيادته ، بين ما إذا كان المبيع قابلاً للتبعض أو غير قابل له ، وبين ما إذا كان الثمن قد قدر بصر الوحدة أو قدر بجملة واحدة ( انظر ١٩١ - ٢٩٦ / ٣٦٤ - ٣٧٠ مدني قديم ) . وكان يورد في ذلك أحكاماً يمكن تخريبها في كثير من تفصيلاتها على القواعد العامة . ولم يكن -

— يوجد في التفتين المذني القديم، حل خلاف التفتين المذني الجديد، نص في الإيجار يحيل على أحكام البيع في نقص المقدار أو زيادته. ولذلك كان الفقه والقضاء لا يطبقان أحكام البيع، بل يطبقان القواعد العامة. وهذا ما جاء في كتابنا «الإيجار» في خصوص تطبيق هذه القواعد:

« يجب تطبيق المبادئ العامة، وهذه تميز زيادة الأجرة أو إنقاصها إذا ظهر زيادة أو نقص في المساحة، وتميز فسح العقد إذا كانت الزيادة أو النقص بدرجة جسيمة. ولكن لا تشترط نسبة معينة في الفلظ، بل يترك التقدير للقاضي، ولا يسقط المطلق في تعديل الأجرة أوفسخ الإيجار في مدة سنة واحدة. هذا والمستأجر هو المكلف بإثبات وجود نقص في المساحة في وقت مناسب، كما أن المؤجر هو الذي يجب عليه إثبات وجود زيادة فيها، وإذا أقر المستأجر باستلام العين المؤجرة كاملة، أو بشيء محدود من النقص، عول على إقراره، ولا يجوز له بعد ذلك طلب إنقاص الأجرة إلا بما يتناسب مع ما أقر به من النقص، إذا ثبت ذلك. وتقضى المحاكم الأهلية بأنه لا تسمح دعوى النقص أو الزيادة في مساحة العين المؤجرة إذا كان المتعاقدان قد اعتمدا في تحديدها على تكليف فلك الزمان، فيحاسب المستأجر على المقدار المبين بالتكليف، ولا يلغى للنقص ولا للزيادة حتى لو وجد شيء من ذلك بالفعل. وقد يتفق المتعاقدان على أن المستأجر يستلم الأعيان المؤجرة محملة بعضها على بعض، وأنه لا يتحمل بما قد يظهر فيها من العجز، فهذا الاتفاق صحيح يجب الأخذ به، ويصبح المؤجر غير مسئول عما عساه أن يظهر من العجز، كما أنه لا يستطيع أن يطالب بزيادة الأجرة إذا ظهرت زيادة في الأعيان المؤجرة، وعلى هذا المبدأ تدير المحاكم الأهلية والمحاكم المختلطة، ويسرى هذا المبدأ من باب أولى على حالة ما إذا كان الإيجار بالزاد العلى وذكر هذا الشرط في قائمة الزاد. إلا أنه لا يجب الأخذ بهذا المبدأ على إطلاقه، فقد يتفق أن المؤجر يكون عالماً بوجود عجز في العين المؤجرة عند إبرامها، فإذا أثبت المستأجر ذلك فله أن يطالبه بإنقاص الأجرة، حتى لو وجد في عقد الإيجار شرط يقتضى بعدم مسئولية المؤجر عن العجز أو بأن الأعيان قد استؤجرت محملة بعضها على البعض، أو بأنها استؤجرت تحت الزيادة والنقصان. ونرى أيضاً الأخذ بهذا الرأي، وإعطاء المستأجر الحق في طلب إنقاص الأجرة، إذا ثبت أن هناك عجزاً في المساحة، حتى في حالة ما إذا أقر المستأجر في عقد الإيجار بأنه استلم العين كاملة، مادام المؤجر كان يعلم وقت العقد بوجود عجز حقيق في المساحة، لأنه يكون إذ ذاك سبباً لثبوت العجز، ولا يصح أن يستفيد من سوء نيته. ويجمل ما تقدم أن المؤجر سبباً لثبوت العجز ( أى العالم بوجود عجز في المساحة وقت العقد ) يكون مسئولاً عن العجز، وتجوز مطالبة بإنقاص الأجرة في كل الأحوال. أما إذا كان حسن النية، فالمستأجر (سواء أكان يعلم بالعجز أم لا يعلم) لا يرجع بنقص في الأجرة عند ظهور العجز في المساحة، في حالة ما إذا أقر في عقد الإيجار باستلامه العين كاملة أو باستلامها محملة بعضها على بعض أو تحت الزيادة والنقصان، أو في حالة ما إذا اشترط المؤجر عدم مسئولية عن العجز، ويستطيع الرجوع فيما عدا ذلك من الأحوال. كل هذا إذا لم يكن العجز جسيماً، فإذا كان كذلك فالمؤجر مسئول عنه سواء أكان حسن النية أم سيئاً، وسواء اشترط عدم مسئولية عن العجز أو لم يشترط، وسواء أوجرت الأعيان تحت العجز والنقصان أو لم توجر كذلك. ومن ذلك نرى أن المؤجر يكون دائماً مسئولاً عن العجز. في حالتين: ( ١ ) إذا كان سبباً لثبوت العجز ( ٢ ) إذا كان العجز جسيماً ولو لم يكن المؤجر سبباً لثبوت العجز. أما في غير هاتين الحالتين فلم يمسئولية عن العجز يتوقف على ما اشترطه في ذلك، أو ما يقوم مقام الاشتراط من تحميل العين —

### ١٦٨ — حادثة زيادة العين المؤجرة : وإذا وجد بالعين المؤجرة زيادة ،

وكان هناك اتفاق خاص بين المتعاقدين في خصوص هذه الحالة ، وجب العمل بهذا الاتفاق<sup>(١)</sup> . فإذا لم يوجد اتفاق ، وجب العمل بالعرف . فإن لم يوجد عرف ، وجب التمييز بين ما إذا كانت الأجرة مقدرة بحساب الوحدة أو مقدرة جملة واحدة .

فإذا كانت الأجرة مقدرة بحساب الوحدة ، كعشرين جنبها للفدان ، وكانت العين المؤجرة قابلة للتبعض ، فالزيادة لا تدخل في الإيجار ويستردها المؤجر . وإذا كانت الأجرة مقدرة بحساب الوحدة وكان الشيء المؤجر يضرمه التبعض ، كحديقة فواكه ، وجب على المستأجر أن يكمل للأجرة ، إلا إذا كانت الزيادة جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ الإيجار . ذلك أن القدر في الشيء ، ولو كان غير قابل للتبعض ، يعتبر أصلاً لا وصفاً ما دامت الأجرة قد قدرت بحساب الوحدة ، والأصل تقابله الأجرة . فإذا زادت العين المؤجرة وجب على المستأجر تكلة الأجرة بما يناسب الزيادة ، وكان للمؤجر على هذا النحو حق الرجوع على المستأجر بدعوى تكلة الأجرة . لكن قد تكون الزيادة جسيمة بحيث تكون تكلة الأجرة المناسبة لهذه الزيادة من شأنها أن تجعل المستأجراً يتعاقد لو علم بهذه الزيادة وقت العقد ، ففي هذه الحالة يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار فلا يعود ملزماً بتكلة الأجرة .

وإذا كانت الأجرة مقدرة جملة واحدة ، سواء كانت العين المؤجرة قابلة

= بعضها على بعض أو إيجارها تحت الزيادة والنقصان . فالتقصا ، كاتين بما تقدم ، يسير نحو التوسع في مسئولية المؤجر عن الميزة ( الإيجار المؤلف فقرة ١٧٥ ص ٢٢٤ - ص ٢٢٧ والأحكام المشار إليها - وانظر أيضاً : استئناف مخطط أول أبريل سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٢٨٨ - الدنيا الجزئية ١٣ مارس سنة ١٩٤٠ المجموعة الرسمية ٤٣ رقم ٣٥ - محمد علي إمام فقرة ٦٣ ص ١٤٩ - ص ١٥٠ .

(١) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا نص في عقد الإيجار على وجوب محاسبة المستأجر على ما يظهر أنه زرعه زائداً على الأصل المؤجر له ، فإن الممول في تقاضي أجرة هذا الزائد هو على مساحته بعد إجرائها فلا دخل للفترة التي زرع فيها فقط . وتحقيق ذلك أمر موضوعي ، فإذا اعتمدت محكمة الموضوع في قرارها بشأنه على العرف ، فإن تحرى العرف في ذاته أمر من أمور الموضوع التي لا شأن لمحنة التقض فيها . وإن اعتمدت فيه على ما تقدم إليها من مستندات مؤيدة لما ارتأته ، فحكمها سليم لا غبار عليه ( نقض مدني ٣١ أكتوبر سنة ١٩٣٥ مجموعة عمر ١ رقم ٢٩٦ ص ٩٢٢ ) .

التبعض أو غير قابلة له ، فإن القدر يعتبر وصفاً لا أصلاً ، والوصف لا يقابله شيء من الأجرة . ومن ثم يكون للمستأجر أن يأخذ العين المؤجرة بالأجرة المتفق عليها ، ولا يدفع شيئاً للمؤجر في مقابل الزيادة .  
وذلك كله تطبيقاً لأحكام البيع في حالة زيادة المبيع <sup>(١)</sup> .

١٦٩ - قاوم الدعاوى التي تنشأ عن نقص العين المؤجرة أو زيادتها :  
ويخلص مما قدمناه أنه ينشأ عن نقص العين المؤجرة أو زيادتها دعاوى ثلاث :  
( ١ ) دعوى إنقاص الأجرة ، تكون المستأجر إذا كان هناك نقص في الشيء المؤجر على النحو الذي قدمناه . ( ٢ ) دعوى فسخ الإيجار ، تكون للمستأجر أيضاً إذا كان هناك نقص جسم في الشيء المؤجر أو كانت هناك زيادة جسيمة وكان الشيء المؤجر لا يقبل التبعض وقد قدرت الأجرة بحساب الوحدة .  
( ٣ ) دعوى تكملة الأجرة ، تكون للمؤجر إذا كانت هناك زيادة في العين المؤجرة وكانت لا تقبل التبعض وقد قدرت الأجرة بحساب الوحدة .  
فتسقط هذه الدعاوى الثلاث بمدة قصيرة هي سنة واحدة . ويبدأ سريان التقادم من وقت تسليم الشيء المؤجر تسليمياً فعلياً ، ففي هذا الوقت يستطيع المستأجر أن يبين ما إذا كان الشيء المؤجر فيه نقص يوجب إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ، أو فيه زيادة توجب عليه تكملة الأجرة فيبادر إلى طلب الفسخ حتى يتوق دفع هذه التكملة . وفي هذا الوقت أيضاً ، والمؤجر يسلم المستأجر الشيء المؤجر تسليمياً فعلياً ، يبين المؤجر عادة ما إذا كان بالشيء المؤجر زيادة تجعل له الحق في طلب تكملة الثمن .

( ١ ) وقد اشتمل التفنين المدني العراقي على ثلاث مواد في خصوص النقص أو الزيادة في مقدار الأرض المؤجرة . فنصت المادة ٧٤٥ على أن « المستأجر بالتخييار في دار استأجرها على أن تشتمل على عدد معين من الحجر والمرافق ، فظهرت ناقصة ، فإن شاء فسخ الإجارة وإن شاء قبلها بالأجر المسمى ، وليس له إنقاص الأجرة ، ونصت المادة ٧٤٦ على أنه « إذا استؤجرت أرض على أنها تشتمل على مساحة معينة ، فحينئذ زائدة أو ناقصة ، صححت الإجارة ولزم الأجر المسمى ، ولكن في حالة النقص يكون المستأجر غيراً في فسخ الإجارة » . ونصت المادة ٧٤٧ على أنه « إذا استؤجرت أرض على أنها تشتمل على مساحة معينة ، وعينت الأجرة بنسبة الوحدة القياسية في مساحتها ، فظهرت زائدة أو ناقصة ، كان المستأجر غيراً بين الفسخ وبين الاستمرار على العقد بنسبة ما ينقص مجموع الوحدات من الأجرة » . انظر عباس حسن المرافق ققرة ٨٤٦ - ققرة ٨٥١ .

ولا توقف السنة بسبب عدم توافر الأهلية ولو لم يكن للدائن نائب يمثله قانوناً (م ٢/٣٨٢ مدني) ، ولكنها تكون قابلة للانقطاع .  
وذلك كله تطبيقاً لأحكام البيع في تقادم الدعاوى التي تنشأ عن نقص المبيع أو زيادته<sup>(١)</sup> .

## § ٢ - تحديد ملحقات العين المؤجرة

١٧٠ - المقصود بملحقات العين المؤجرة : قدمنا أن المادة ٥٦٦ مدني تقضى بأن يسرى على تحديد ملحقات العين المؤجرة ما يسرى على تحديد ملحقات المبيع . وقد نصت المادة ٤٣٢ مدني على تحديد ملحقات المبيع على الوجه الآتي :  
« يشمل التسليم ملحقات الشيء المبيع وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشيء ، وذلك طبقاً لما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين » .  
وقد ميزنا ، عند الكلام في البيع ، بين ملحقات الشيء وبين ما يقرب منها وقد يختلط بها . فأجزاء الشيء ليست من ملحقاته ، بل هي الأصل . ونماء الشيء ليس من ملحقاته ، بل هو يدخل في أصل الشيء ، ويتميز بأنه أصل

(١) وينفرض حق المؤجر أو المستأجر المترتب على وجود زيادة أو عجز في مقدار العين المؤجرة ، حتى قبل مرور السنة ، إذا نزل عنه صاحبه صراحة أو ضمناً . وكثيراً ما يرد في عقد الإيجار أن المستأجر نازل عن حقه أو أن المؤجر غير مسئول عن العجز ، أو يقرر المستأجر أنه تسلم العين كاملة أو تسلمها محملة ببعضاً على بعض أو تحت العجز والزيادة ، فيخبر المؤجر من المستولية إذا ظهر بالعين المؤجرة عجز ( استئناف مصر ٣٠ ديسمبر سنة ١٩١٣ المجموعة الرسمية ١٥ ص ١٢٠ - ٢٠ مارس سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ رقم ٥٦٦ ص ٧٢٧ - ٢٢ مارس سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ٧٦ ص ١٧٨ - المنيا الجزئية ١٣ مارس سنة ١٩٤٠ المجموعة الرسمية ٤٣ رقم ٣٥ - استئناف مخطوط ١٤ نوفمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ١٠ ) . ويستثنى من ذلك حالة ما إذا كان المؤجر مولى النية أى كان عالماً بوجود العجز ولم يخطر به المستأجر ، أو كان العجز جسيماً بحيث لو كان المستأجر يعلم به ما كان يقبل النزول عن حقه ولو كان المؤجر حسن النية لأن المستأجر يكون في هذه الحالة قد وقع في غلط جوهرى ( استئناف مصر أول مايو سنة ١٩١٣ المجموعة الرسمية ١٤ ص ٢٠٤ - ١٦ يونيو سنة ١٩٢٥ المحاماة ٦ رقم ٤٨٥ ص ٧٩٤ ) . ويستفاد النزول الضمني من ظروف الحال ، كما لو وضع المستأجر يده على العين مع علمه بوجود عجز ولم يصدر منه تحفظ ( استئناف مصر ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٠٥ الاستقلال ٥ ص ١٨٢ - محمد على إمام فقرة ٦٣ ص ١٥٣ - ١٥٤ - عيد المنم فرج الصدة فقرة ٨٦ ) . ومن جهة أخرى قد قضى في عهد التقنين المدني القديم ، بأن هذه الدعاوى لا تسقط بمضى سنة لعدم وجود نص على ذلك ( مصر استئنافى ١٠ مارس سنة ١٩٢٦ المحاماة ٦ رقم ٢٩٨ ص ٦٤٨ ) .



حادث وجد بعد العقد . ومتجات الشيء ليست من أصله ، بل هي تتولد منه ولكن بصفة عارضة لا بصفة دورية ، فلا تدخل في أصله ولا تعتبر من ملحقاته . وثمرات للشيء هي أيضاً ليست من أصله ولا تعتبر من ملحقاته ، بل هي ما يتولد من الشيء بصفة دورية . أما ملحقات الشيء فهي ليست من أصله ، ولا من غائته ، ولا من متجاته ، ولا من ثمراته . فهي شيء مستقل عن الأصل ، غير متولد منه ، ولكنه أعد بصفة دائمة ليكون تابعاً للأصل وملحقاً به ، وذلك حتى يتبأ للأصل أن يستعمل في الغرض المقصود منه أو حتى يستكمل هذا الاستعمال . فالمحقات إذن هي ما يتبع الأصل ويعد بصفة دائمة لخدمته .

واعتبار أن شيئاً ما يعتبر من ملحقات شيء آخر أو لا يعتبر يرجع فيه إلى طبيعة الأشياء كما هو الأمر في اعتبار حقوق الارتفاق من الملحقات ، أو إلى عرف الجهة كما هو الأمر في عدم اعتبار المشائل والشطأ من الملحقات ، وهذا كله ما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين في هذا الشأن . فالأصل إذن أنه إذا وجد اتفاق على اعتبار شيء من الملحقات ، وجب اعتباره كذلك ووجب أن يشمل التسليم . وإذا لم يوجد اتفاق ، وجب اتباع العرف ومطابقة طبائع الأشياء<sup>(١)</sup> .

١٧١ — تطبيقات مختلفة في ملحقات العين المؤجرة : ونورد بعض تطبيقات توضع ما هي الأشياء التي يمكن اعتبارها ملحقات للعين المؤجرة في أحوال مختلفة<sup>(٢)</sup> .

إذا كان الشيء المؤجر منزلاً ، ألحق به حوشه ، وحديقته ، ومفاتيحه ، والأبنية الملحقة به كالبناء المعد للخدم أو للخدمة أو لقضاء الحاجات المنزلية من غسل وطبخ وغير ذلك ، والاصطبلات والجراجات ، وأجهزة الماء والكهرباء والغاز والتدفئة والتكييف<sup>(٣)</sup> ، واستعمال المصعد . ومستأجر طابق في منزل له أن

(١) انظر في تحديد معنى الملحقات ما سبق ذكره في البيع : الوسيط ٤ فقرة ٣٠٢ .  
(٢) ويلاحظ أن بعض ما يعتبر من ملحقات المبيع لا يعتبر من ملحقات الشيء المؤجر ، لاختلاف الغرض من التسليم في عقد الإيجار عنه في عقد البيع . ومن ذلك المستندات المبنية للملكية البائع وعقود التأمين ، فهذه تكون ملحقات للمبيع ولا تكون ملحقات للشيء المؤجر (منصور مصطلح منصور فقرة ١٧٥ ص ٤٣٠ - ص ٤٣١) .

(٣) أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ *louage* فقرة ١٨٥ - وإذا استحدث المؤجر شيئاً من هذه الملحقات كصعد أو غرف القنيل أو جهاز لتكييف الهواء ، كان للمستأجر بمقتضى سابق حق الانتفاع بها حسب المألوف لغاء زيادة مناسبة في الأجرة ، ولكن ليس للمؤجر -

ينتفع مع بقية السكان مستأجرى الأطباق الأخرى بمرافق المنزل المشتركة ، كالدخول من الباب العام والصعود على السلم والانتفاع بسطح المنزل ، ولكنه لا يختص بشيء من هذا وحده إلا باتفاق بينه وبين المؤجر<sup>(١)</sup> . وتعتبر حقوق الارتفاق ، كالارتفاق بعدم البناء (non aedificandi) ، من ملحقات العين المؤجرة<sup>(٢)</sup> .

ومستأجر المظلم أو المقهى له أن ينتفع بما يوجد أمام البناء من أرض يضع فيها الموائد والكراسي لمزاولة مهنته<sup>(٣)</sup> . ومستأجر المتجر أو المصنع له أن ينتفع بالاسم التجارى لتصريف ما ينتجه في العين المؤجرة<sup>(٤)</sup> ، وأن ينتفع بالعملاء . بل يجوز اعتبار الاسم التجارى والعملاء من أصل العين المؤجرة لامن الملحقات . والمصنع يتبعه الآلات اللازمة لتشغيله والأرض المحيطة به والمخازن الملحقة والماء الذى ينتفع به لتوليد القوة الكهربائية .

والأرض الزراعية يتبعها السواقي والمصارف والمخازن المعدة لتخزين المحصولات وزرائب المواشى والشرب والطريق والمباني الملحقة بالأرض للعمال أو لغيرهم ممن يباشرون الزراعة أو يمتثلونها . ولكن ليس لمستأجر أرض للزراعة أن ينتفع بمحجر أو بمنجم يحده فيها إلا باتفاق خاص . وله الانتفاع بالطمي الذى يزيد في مساحة الأرض ، على شرط أن يدفع زيادة مقابلة له في الأجرة إذا كانت الزيادة محسوسة<sup>(٥)</sup> . ولا يشمل إيجار الأراضى الزراعية المواشى والأدوات

سأن يجبره على الانتفاع لقاء هذه الزيادة . أما المستأجر اللاحق لاستحداث هذه الملحقات ، فينتفع به بدون زيادة في الأجرة ( عبد الفتاح عبد الباقى ققرة ١٠٢ ص ١٥٨ - سليمان مرقس ققرة ١٣٥ ص ٢٤٦ - ص ٢٤٧ ) . أما حفيقة المنزل فقد جرى العرف في مصر أن مستأجر الطابق الأرض هو الذى ينتفع بها ، ولكن يجوز الاتفاق على غير ذلك ( الإيجار لمؤلف ققرة ١٧٦ ص ٢٢٩ ) . ويعتبر البيروم ملحقا بالطابق الأرضى ( استئناف مخطط ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٧٤ ) ، إلا إذا قام الدليل على عكس ذلك .

( ١ ) استئناف مخطط ٧ نوفمبر سنة ١٨٩١ م ٧ ص ٤ .

( ٢ ) بلانيول وريبير ١٠ ققرة ٥٠١ ص ٦٤٩ .

( ٣ ) استئناف مخطط ٥ فبراير سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ١٣٢ .

( ٤ ) بودوى وقال ١ ققرة ٢٩٣ - بلانيول وريبير ١٠ ققرة ٥٠١ .

( ٥ ) جيوار ١ ققرة ٢٨٢ وققرة ٢٨٤ - ديثر ١ ققرة ٣٥٦ - ديمولوب

١٠ ققرة ٩٥ - أوبرى ورو وإسان ٥ ققرة ٣٦٥ ص ٢٠٣ . ويرى بعض الفقهاء أن المستأجر ليس له أن يجبر المؤجر على أن يترك الزيادة الناشئة من الطمي للانتفاع بها ولو هو عرض أن يزيد -

الزراعية التي توجد في الأرض، إلا إذا اتفق الطرفان على ذلك (م ٦١٠ ملني)، وسيأتي بيان هذا عند الكلام في إيجار الأراضي الزراعية<sup>(١)</sup>.

وحق الصيد، في رأي<sup>(٢)</sup>، يعتبر من ملحقات العين المؤجرة، وهذا بالرغم من أن المؤجر يحتفظ بحقه كاملاً في الصيد في الأرض التي أجرها إذ أن ذلك لا يمنع المستأجر من أن يستعمل هو أيضاً هذا الحق باعتباره من ملحقات العين. وهناك شك فيما إذا كان يجوز للزوي المستأجر من يعيشون معه أن يستعملوا هم أيضاً حق الصيد، والراجح أنهم لا يجوز لهم ذلك وأن المستأجر وحده هو الذي يجوز له أن يستعمل هذا الحق<sup>(٣)</sup>.

أما حق لصق الإعلانات على حوائط العين المؤجرة وسطحها أو على أعمدة مثبتة في الأرض المؤجرة فلا يعتبر من ملحقات العين، إلا إذا كانت الإعلانات خاصة بعمل المستأجر نفسه وفي الحدود المتعارف عليها. فلا يصح للمستأجر، دون اتفاق صريح أو ضمنى مع المؤجر، أن يترك غيره يلمصق إعلانات في العين المؤجرة، سواء كان ذلك بمقابل أو بغير مقابل<sup>(٤)</sup>. كذلك لا يحق للمؤجر أن

---

= الأجرة في مقابل هذا الانتفاع، لأن الزيادة الناشئة عن الطمي لم يشملها العقد (بودري وقال ١ فقرة ٢٩٤ - هيك ١٠ فقرة ٣٠٧). ويرى فقهاء آخرون، على العكس من ذلك، أن المستأجر أن ينتفع بالطمي دون أن يرفع زيادة في الأجرة، وإلا لوجب إصاؤه الحق في أن يرفض الانتفاع بالطمي حتى يتوق دفع الزيادة فينتج عن ذلك تعقيد في الموقف (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٠٦).

وكما تجب زيادة الأجرة في مقابل الانتفاع بالطمي، يجب كذلك في حالة ما إذا نقصت الأرض نقصاً محسوساً (من طرح البحر مثلاً) إنقاص الأجرة، وفي حالة النقص الجسيم يكون المستأجر بالخيار بين الفسخ وإنقاص الأجرة (الإيجار المؤلف فقرة ١٧٦ ص ٢٢٩ هامش ٦). أما طرح البحر الذي يزيد في الأرض المؤجرة فلا يعتبر من ملحقاتها ولا يشملها الإيجار، إلا إذا أعطى الطرح لمالك الأرض في مقابل ما أكله البحر منها بعد الإيجار، فيحل الطرح محل الأكل (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٠٢ ص ١٥٩ هامش ١ - سليمان مرقس فقرة ١٣٥ ص ٢٤٥ هامش ٢).

(١) انظر ما يلي فقرة ٧٤٦.

(٢) انظر أنفاً فقرة ١١٢.

(٣) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٠١ - نانسي للفرنسية ٢١ يناير سنة ١٩٤٨ سريه

١٩٤٨ - ٢ - ٨٧.

(٤) نقض فرنسي ١١ فبراير سنة ١٩٠٧ دالوز ١٩٠٨ - ١ - ٢٧٦ - باريس

٢٧ ديسمبر سنة ١٩٢٧ دالوز ١٩٣٠ - ٢ - ١٤٩ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٥ ص ٢٠٤ ص ٢٠٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٠١ ص ١٤٦ - ص ٦٤٩.

يلتصق إعلانات في العين المؤجرة بغير إذن المستأجر<sup>(١)</sup>.

وحق تصوير العين المؤجرة، بالرسم أو بالقوتوغرافيا أو بأية وسيلة أخرى، يعتبر من ملحقات العين المؤجرة. فيجوز للمستأجر أن يستعمل هذا الحق، ما لم يتفق المتعاقدان على غير ذلك<sup>(٢)</sup>.

هذا وهناك من الملحقات ما يعتبر ضرورياً للعين المؤجرة، ولا يتم الانتفاع بالعين الانتفاع المقصود إلا إذا توافر وجودها. فإذا لم توجد كلها أو بعضها، التزم المؤجر بإيجاد ما ليس موجوداً منها وتسليمه للمستأجر، ولا يكفي بتسليم ما هو موجود فقط، لأن هذا هو التفسير المعقول لنية المتعاقدين<sup>(٣)</sup>.

### المطلب الثاني

## على أية حالة يجب أن تسلم العين المؤجرة

### ١٧٢ - اختلف ما بين التقنين المدني القديم والتقنين المدني الجديد -

**نصوص قانونية :** تنص المادة ٦٥٤ من التقنين المدني الجديد على أن « يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تقي بما أعدت له من المنفعة، وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لعلية العين »<sup>(١)</sup>.

(١) أوربى ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٥ ص ٢٠٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٠١ ص ٦٤٩.

(٢) جرينويل الإسبانية ١٥ يولية سنة ١٩١٥ دالوز ١٩٢٠ - ٢ - ٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٠١ ص ٦٤٩ - أنسكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ١٩٧ - الإيجار المؤلف فقرة ١٧٦ ص ٢٢٩ هامش ٢.

(٣) جيوار ١ فقرة ٨٨ - بودرى وقال ١ فقرة ٢٩١ - سليمان مرقس فقرة ١٣٣ ص ٢٣٨ هامش ٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٧٥ ص ٤٣١ - ص ٤٣٢ - وقربه عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٠٣ ص ١٦٢ هامش ٣ - وقد قضى بأن للمستأجر الحق في مطالبة المؤجر بتوريد ما يلزم للوقد المخصص للتدفئة من الأدوات اللازمة لجله صالحاً للغرض المقصود منه (باريس ١٠ أبريل سنة ١٨٧٥ دالوز ٧٦ - ٢ - ٣٠٧). كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره، كأن يقر المستأجر بأنه يعرف العين ويقبلها بحالتها كما هي (بودرى وقال ١ فقرة ٢٩١) - انظر في كل ذلك الإيجار المؤلف فقرة ١٧٦ - وانظر في ملحقات الميع الوسط ٤ فقرة ٣٠٣.

(٤) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٦٢ من المشروع التمهيدى على وجه

يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد. ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٥٩٣=

ويقابل هذا النص في التقنين المدني القديم المادة ٤٥٢/٣٦٩ ، ونجزم على الوجه الآتي : « يسلم الشيء المؤجر بالحالة التي يكون عليها في الوقت المعين لابتداء انتفاع المستأجر به ، ما لم يحدث به خلل بعد عقد الإيجار بفعل المؤجر أو من قام مقامه » .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٣٢ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٦٣ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٤٢ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٤٧<sup>(١)</sup> .

ويظهر من مقابلة نص التقنين المدني الجديد بنص التقنين المدني القديم أن هناك اختلافاً بينا في الحكم ما بين التقنينين . وقد لحصت المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للتقنين المدني الجديد هذا الاختلاف في العبارات الآتية : « أدخل المشروع في التزامات المؤجر تجديداً من شأنه أن يجعلها إيجابية كما تقدم . وفي الالتزام بتسليم العين المؤجرة يلاحظ الفرق بين المشروع والتقنين الحالي ( القديم ) م ٤٥٢/٣٦٩ . ففي المشروع يلتزم المؤجر بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها أن تبقى بما أعدت له من المنفعة . أما في التقنين الحالي ( القديم ) فيسلم الشيء المؤجر بالحالة التي يكون عليها في الوقت المعين لابتداء انتفاع المستأجر به . ويرجع هذا الفرق إلى المبدأ

= من المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٥٩٢ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٦٤ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٨٥ - ص ٤٨٦ ) .

( ١ ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٣٢ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٥٦٣ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٧٤٢ : على المؤجر ، بعد قبضه الأجر المسمى المشروط تمجيده ،

أن يسلم المأجور للمستأجر بالحالة التي عليها وقت العقد ، فإذا كانت قد تغيرت بفعله أو بفعل غيره تغيراً يخل بالمنفعة المقصودة ، فالمستأجر مخير إن شاء قبله وإن شاء فسخ الإجارة . ( والحكم في التقنين العراقي يقارب الحكم في التقنين المصري القديم ، ويخالف الحكم في التقنين المصري الجديد : انظر عباس حسن المرافقة ٨٢٨ - فقرة ٨٣٤ ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٤٧ : إن المؤجر يلزمه ألا يقتصر على تسليم المأجور

بحالة يتسنى معها المستأجر أن يستعمله لغرض المقصود منه بحسب ما هيته أو بحسب التخصيص الذي اتفق عليه المتعاقدان ، بل يلزمه أيضاً . ( وحكم التقنين اللبناني يتفق مع حكم التقنين المصري الجديد ) .

العام الذي سبقت الإشارة إليه من أن المشروع يلزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين ، أما التقنين الحالي ( القديم ) فلا يلزم المؤجر إلا بأن يترك المستأجر ينتفع بالعين<sup>(١)</sup> .

ومن المهم ، قبل إيراد أحكام التقنين المدني الجديد : أن نورد أحكام التقنين المدني القديم ، إذ أن هذه الأحكام تسرى على عقود الإيجار المبرمة قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ كما سبق القول .

### § ١ - التقنين المدني القديم

١٧٣ - تسليم العين بالخاصة التي هي عليها عند بدء الانتفاع : رأينا أن المادة ٤٥٢/٣٦٩ من التقنين المدني القديم تقضي بأن تسلم العين المؤجرة بالحالة التي تكون عليها في الوقت المعين لابتداء انتفاع المستأجر بها . ويترتب على ذلك أن المؤجر لا يلتزم بتصليح العين إذا كانت في حاجة إلى ذلك ، سواء أكان التصليح جسيماً أم بسيطاً ، وليس عليه أن يهيئ العين للانتفاع بها مباشرة إذا لم تكن مهيأة لذلك<sup>(٢)</sup> . وهذا بخلاف ما سترأه في التقنين المدني الجديد .

( ١ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٨٦ - والتقنين المدني القديم قد أخذ عن الشريعة الإسلامية المبدأ الذي لا يلزم المؤجر إلا بترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ، إذ تنص المادة ٦٤٢ من كتاب مرشد الحيوان على ما يأتي : « على المزرع بعد قبضه الأجر المسمى المشروط تمجيده أن يسلم للمستأجر العين المؤجرة بالمهيئة التي رآها وقت العقد ، فإن كانت قد تغيرت بفعله أو فعل غيره تغيراً يحل بالسكنى ، فالمستأجر غير إن شاء قبلها وإن شاء فسخ الإجارة » . وعن الشريعة الإسلامية أيضاً أخذ التقنين المدني العراقي ( م ٧٤٢ ) فيما قسمناه ، ولذلك اتفق هذا التقنين مع التقنين المدني القديم . أما التقنين المدني الجديد فقد أخذ عن التقنين المدني الفرنسي ( م ١٧٢٠ ) المبدأ الذي يلزم المؤجر بتسكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة الانتفاع المقصود .

ويلاحظ أن المادة ٥٦٤ مدني جديد التي توجب تسليم العين المؤجرة في حالة صالحة تعتبر استثناء من أحكام المادة ٥٦٦ مدني جديد وهي التي تقضي بأن يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم العين المبيعة . فالباقي يلتزم « بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع » ( م ٤٣١ مدني جديد ) ، أما المؤجر فيلتزم بتسليم العين المؤجرة في حالة صالحة كما تقدم القول ( انظر آنفاً فقرة ١٦٥ في الهامش ) .

( ٢ ) محكمة بنى سويف ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٠٦ المجموعة الرضوية ٨ رقم ٨٠ ص ١٧٤ - ١٩ مارس سنة ١٩٠٧ الحقوق ٢٣ ص ٢٣٠ .

## ١٧٤ - صلاحية العين للفرصه التى أوجرت من أجله : وقد كان الفقه

والقضاء فى مصر يعملان ، فى عهد التقنين المدنى القديم . على سد ما يبدو من نقص فى التزامات المؤجر حتى يقتربا بها من أن تكون تمكينا للمستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة . وقد كتبنا فى ذلك العهد فى خصوص هذه المسألة ما يأتى : « ولكن يلاحظ أن تسليم العين بالحالة التى هى عليها وقت التسليم لا يمنع من وجوب أن تكون صالحة للغرض الذى أوجرت من أجله . فهناك فرق بين عدم صلاحية العين أصلاً للغرض المقصود منها ، وبين عدم صلاحيتها للانتفاع بها مباشرة . ففى الحالة الثانية فقط نرى المشرع المصرى لا يتشدد فى التزام المؤجر ، إذ يكفي أن هذا يسلم العين كما هى ، ولو كان الانتفاع بها يستلزم بعض أعمال تمهيدية ، ويجعل المشرع هذه الأعمال على المستأجر . أما فى الحالة الأولى فلا يعقل أن المشرع المصرى أراد أن يجعل التزام المؤجر قاصراً على تسليم العين ولو لم تكن صالحة أصلاً للانتفاع بها الانتفاع المقصود من إيجارها ، كما إذا أوجرت أرض زراعية وعند التسليم رأى المستأجر أن الأرض قحلاء لا تصلح للزراعة ، فله فى هذه الحالة - كما نرى - أن يمنع عن استلام العين ، أما إذا كان قد استلمها فله أن يرجع على المؤجر بضمائم العيب كما سيأتى . وكذلك الحال فيما إذا استؤجر منزل للسكن وعند الاستلام اتضح أنه لا يصلح لهذا الغرض أصلاً » (١) .

(١) الإيجار المؤلف بقرة ١٨٥ - وقد أشير إلى حكم صادر من محكمة الاستئناف المخططة (يؤيد حكماً صادراً من محكمة مصر المخططة فى ٩ يناير سنة ١٩٢٣) ، ويقضى هذا الحكم بأنه إذا سلم المستأجر الطابق الذى استأجره فى حالة لا تصلح للسكنى على قول الخبراء ، فإن المؤجر لا يكون قد قام بالتزامه الأساسى ، لأن المستأجر لا يستطيع أن ينضع بالطابق الانتفاع الذى من أجله قد استأجره . ولكن يلاحظ أنه إذا ذكرت فى العقد حالة العين البتة ، أو إذا تسلمها المستأجر وانضع بها دون اعتراض بما يفهم منه رضاه بحالتها ، فليس له الرجوع على المؤجر بشئ . استئناف مخطط ١٥ مارس سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١٩٠ - وانظر حكماً آخر فى ٢٣ أبريل سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٥٨ . وقضت محكمة استئناف مصر بأنه وإن كان لقانون المصرى ، على خلاف القانون الفرنسى (م ٢٧٢٠ مدنى) ، غلواً من النص على التزام المؤجر بأن يسلم الشئ المؤجر فى حالة جيدة ، إلا أنه يجب أن يستجيب أن التزام المؤجر لا يتم إلا إذا حصل تسليم الشئ المؤجر بالحالة التى تصدها المتعاقدان عند التوقيع على العقد . فإذا قصر المؤجر فى إيجاد نفسه الكهربي أو على الأقل فى وضع حاجز السلم . حق للمستأجر أن يطالب بتعويض من =

١٧٥ — موصول خلل بالعين قبل التسليم : كذلك إذا حصل خلل في العين بفعل المؤجر أو من يقوم مقامه — كأتباعه أو مستأجر سابق — في المدة ما بين إبرام العقد وتسليم العين ، فإن العبارة الأخيرة من المادة ٣٦٩/٤٥٢ (١) تقضى بأنه يجب على المؤجر إصلاح هذا الخلل (٢) ، وإلا جاز للمستأجر أن يصلحه على حساب المؤجر ، وأن يطلب فسخ العقد مع التعويضات الواجبة (٣) .

أما إذا كان هذا الخلل قد حدث بسبب أجنبي ، فإن كان قد تسبب عن الخلل هلاك العين هلاكاً كلياً أو استحالة الانتفاع بها الانتفاع المقصود ، فظاهر أن للمستأجر في هذه الحالة أن يطلب اعتبار العقد منفسخاً لاستحالة قيام المؤجر بالتزامه من تسليم العين للانتفاع بها الانتفاع المتفق عليه ، ولكن ليس له أن يطلب بأى تعويض . أما إذا تسبب عن الخلل هلاك جزئى جسم أو نقص يبين في الانتفاع ، فبرى الأستاذ دى هلتس بحق أن للمستأجر أن يطلب من المؤجر إصلاح هذا الخلل أو فسخ الإيجار دون تعويض ، وليس للمؤجر أن يلزمه بتسليم العين بالخلل الذى فيها ولو مع إنقاص الأجرة . ذلك أن التفتين المبنى القديم ، وإن كان يقضى بتسليم العين بالحالة التى تكون عليها وقت التسليم ، إنما يريد بذلك تسليمها بالحالة المعتادة التى تكون عليها دون إصلاح أو ترميم جديد . أما إذا حدث بالعين خلل تسبب عنه نقص يبين ، فالعدالة تقضى بأن المؤجر يجب عليه إصلاح هذا الخلل وإلا جاز فسخ العقد (٤) .

== فوات هذه المنفعة ( استئناف مصر ٣١ مارس سنة ١٩٣١ المحاماة ١٢ رقم ٦٥ ص ١١٢ ) وانظر أيضاً استئناف مخطوط ١٢ يناير سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ٢٦ (وجوب صلاحية الصيغة المؤجرة)

( ١ ) تنص هذه المادة في صدرها ، كما رأينا ، على أن « يسلم الشيء المؤجر بالحالة التى يكون عليها في الوقت المين لابتداء انتفاع المستأجر به » . ثم تجرى العبارة الأخيرة على الوجه الآتى : « ما لم يحدث به خلل بعد عقد الإيجار بفعل المؤجر أو من قام مقامه » .

( ٢ ) دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ١٢٩ — جرانمولان في العقود فقرة ٢٣٦ — قره استئناف مخطوط ١٧ مايو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٦٢ — وقد قضت محكمة النقض بأن العبر في حكم المادة ٣٦٩ مبنى (قديم) إنما هي بما يحدث من خلل بالعين المؤجرة بفعل المؤجر أو من قام مقامه في الفترة التى تبدأ بعد العقد وقبل تسليم العين المؤجرة لا قبل ذلك ( نقض مد ٢٢ فبراير سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٧١ ص ٢٨١ ) .

( ٣ ) دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ١٢٩ .

( ٤ ) دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ١٣١ — الإيجار المؤلف فقرة ١٨٦ — قارن جرانمولان في العقود فقرة ٢٣٦ هامش ٤١ ، وهو متردد يتناول عما إذا كان من الممكن تطبيق المادة ٣٧٠ ٤٥٤-٤٥٥ في هذه الحالة . ويرى الأستاذ تثنى زغلول ( شرح القانون المبنى ص ٢٧٤ )



١٧٦ - حرّم وجود عوائق تحول دونه الارتفاع بالعين المؤجرة :  
والمؤجر في التقنين المدني القديم ، كالمؤجر في التقنين المدني الجديد على ما سئرى ،  
يجب عليه أن يسلم العين خالية من جميع العوائق التي تحول دون الارتفاع بها ،  
فيخلها من حيازة مستأجر سابق ، ويمنع كل تعرض من الغير ولو كان تعرضاً  
مادياً ما دام قد حدث قبل التسليم<sup>(١)</sup> .

١٧٧ - التعديل في التزام المؤجر : وغنى عن البيان أنه يجوز في التقنين  
المدني القديم ، كما يجوز في التقنين المدني الجديد على ما سئرى ، الاتفاق على  
تعديل التزام المؤجر ، فيشترط المستأجر مثلاً على المؤجر أن يسلمه العين في حالة  
صالحة<sup>(٢)</sup> . وقد يكون هذا الاتفاق صريحاً أو ضمناً<sup>(٣)</sup> .

سأنه يجوز للمستأجر طلب تعويض إن كان التلف قبل التسليم حاصلًا بفعل أجنبي أو بقوة قاهرة .  
ويذهب الأستاذ هالتون إلى عكس ما ذهب إليه الأستاذ دي هلتس ، فلا يوجب على المؤجر  
إصلاح الخلل الحادث بسبب أجنبي ، مستنداً في ذلك إلى أن واجب المؤجر يقتصر على أن يسلم  
الشيء بالحالة التي يكون عليها ، دون أن يكون مسئولاً إلا عن الخلل الذي يحدث بفعله أو بفعل  
من يقوم مقامه . وقد تقدم أن رأى الأستاذ دي هلتس هو الذي يتفق مع ما تقتضيه العدالة ،  
ويؤيده ما ورد في المادة ٦٤٢ من كتاب مرشد الحيوان من أنه يجب « على المؤجر ، بمذقبة  
الأجر المسمى المشروط بتجديله ، أن يسلم للمستأجر العين المؤجرة بالحالة التي رآها وقت العقد ،  
فإن كانت قد تدهرت بفعله أو فعل غيره تغيراً يخل بالسكنى فالمستأجر غير إن شاء قبلها وإن شاء  
فسخ. الإحارة » . انظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ١٣٢ ص ٢٢٤ - ص ٢٣٥ .  
(١) دي هلتس ٢ الإيجار فقرة ١٣٢ - وقد قضت محكمة النقض بأنه يجب على المؤجر  
أن يسلم العين المؤجرة خالية من جميع العوائق التي تحول دون الارتفاع بها ، وأن يمنع كل تعرض  
من الغير ، سواء أكان هذا التعرض مادياً أم مبنياً على سبب قانوني ، مادام قد حدث قبل التسليم  
(نقض مدني ١٩ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥٥ ص ١٩٨) . وقضت  
محكمة الاستئناف المختطة بأن تسليم مفاتيح الدكان للمستأجر لا يعتبر تسليمًا صحيحاً ، إذا كان  
المحل المؤجر قد استأجره قبل ذلك شخص شهر إفلاسه وجد. المستأجر الجدي الأهتمام موضوعة  
على المحل فلم يتمكن من التسليم (استئناف مختلط ٢٨ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٥ ص ٤٢) .  
(٢) كذلك يجوز للمستأجر أن يشترط على المؤجر إجراء إصلاحات معينة في العين  
المؤجرة . وقد قضت محكمة النقض بأن المؤجر ، متى التزم في عقد الإيجار بالقيام بعمل إصلاحات  
معيّنة مقدرة في العين المؤجرة ، لا يجوز له مطالبة المستأجر بالأجرة إلا إذا قام أولاً بما التزم  
به من الإصلاحات ، لأن الأجرة هي مقابل الارتفاع بالعين المؤجرة ، فإذا فوت المؤجر  
الارتفاع على المستأجر بإهماله القيام بما التزم به يكون من حق المستأجر قانوناً - فوق طلب  
النقص وطلب إلزام المؤجر بعمل الإصلاحات أو الإذن بمثلها على حسابه وطلب تنقيص الأجرة -  
أن يدفع بمسدم استحقاق المؤجرة للأجرة كلها أو بعضها (نقض مدني ٧ ديسمبر سنة ١٩٣٣  
مجموعة عمر ٣٥ رقم ٤٠ ص ٩٠) .

(٣) انظر في كل ذلك الإيجار المؤلف فقرة ١٨٤ - فقرة ١٨٨ .

## ٢٥ - التقنين المدني الجديد

١٧٨ - تسليم العين وملحقاتها في عانة صالحة : رأينا أن المادة ٥٦٤ مدني جديد تقضي بأن يسلم المؤجر المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تبقى بما أعدت له من المنفعة ، وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين . وهذا ما تقضي به أيضاً المادة ١٧٢٠ من التقنين المدني الفرنسي ، فهي تنص على أن « المؤجر يلتزم بتسليم الشيء في حالة حسنة من الترميم من جميع الوجوه » (١) . وهنا نرى الاختلاف ظاهراً في هذه المسألة بين التقنين المدني الجديد وفيه يكون تسليم الشيء في حالة حسنة ، وبين التقنين المدني القديم وفيه يكون تسليم الشيء في الحالة التي هو عليها .

فيجب إذن ، في التقنين المدني الجديد ، أن تكون العين وملحقاتها وقت التسليم في حالة حسنة تصلح معها لأداء الغرض المقصود من إيجارها . ويرجع في معرفة هذا الغرض إلى اتفاق المتعاقدين . فإذا لم يوجد اتفاق ، وجب الرجوع إلى طبيعة العين . فالمنزل المؤجر للسكنى يجب أن يسلم صالح الأبواب والنوافذ ، نظيف الحيطان ، كامل المفاتيح ، سليم أسلاك الكهرباء والأجهزة الأخرى ، منزوح المراحض إن لم تكن متصلة بالمجاري العامة (٢) . والأرض الزراعية يجب أن تسلم في حالة تصلح معها للزراعة ، وإذا اتفق على محصول معين وجب أن تكون الأرض صالحة لزراعة هذا المحصول بالذات ، ويجب بوجه عام تسليم الأرض الزراعية في حالة جيدة ليس بها أثر مما عسى أن يكون المستأجر السابق قد أحدث بها من تلف .

وتفريعاً على ذلك يلتزم المؤجر بإجراء جميع التصليحات اللازمة للعين المؤجرة قبل تسليمها للمستأجر ، ولو كانت من قبيل التصليحات الترميمية التي يلتزم بها المستأجر بعد تسليم العين أثناء مدة الإيجار (٣) . والمستأجر إنما يلتزم بهذه

(١) وهذا هو النص في لفته الأصلية : *La bailleur est tenu de délivrer la chose : en bon état de réparation de toute espèce.*

(٢) ولكن المؤجر غير ملزم أن يقوم بأعمال كالية لزخرفة العين وتجميلها (بودرى وقال ١ فقرة ٢٧٦ - ترولون ١ فقرة ١٧٧ - لوران ٢٥ فقرة ١٠٧ - دي باج ٤ فقرة ٥٨٨) ، ولا يتوصل الدار بالمجاري العامة مادام يمكن الاستغناء عن ذلك بنزع المراحض (سليمان مرقس فقرة ١٣٤ ص ٢٢٨ - ص ٢٢٩) .

(٣) بل ولو كانت هذه التصليحات ليست على عاتق المؤجر ، كما لو كان المنتفع قد -

التصلبجات التأجيرية بعد أن يتسلم العين لأن المفروض أنه هو الذى تسبب فيها بحكم انتفاعه ، وهذه العلة ليست موجودة فى حالة ما إذا كان المستأجر لم يتسلم العين المؤجرة بعد ، فتكون هذه التصلبجات إذن على المؤجر لا عليه هو<sup>(١)</sup> . ولا يكتفى أن يقوم المؤجر بهذه التصلبجات ، بل يجب أيضاً أن يسلم العين بحالة صالحة للانتفاع بها مباشرة كل الانتفاع المقصود . فإذا فرض أن وجد بالعين مرضى بأمراض معدية ، وجب على المؤجر عند إخلاء العين وتسليمها للمستأجر أن يطهرها التطهير الصحى اللازم<sup>(٢)</sup> .

ولما كان المؤجر ملزماً بتسليم العين فى حالة صالحة ، فمن البدهى أنه إذا هلكت العين قبل التسليم ولو بسبب أجنبي ، كان للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار لأن المؤجر لا يستطيع القيام بالتزامه من تسليم العين فى حالة صالحة . وسنعرض لمسألة هلاك العين قبل التسليم عند الكلام فى الجزاء على عدم التسليم<sup>(٣)</sup> .

#### ١٧٩ — ارتفاع العوائق التى تحول دونه الانتفاع بالعين : كذلك يجب

على المؤجر أن يسلم العين للمستأجر خالية من كل العوائق التى تحول دون الانتفاع بها . فإذا كانت فى حيازة شخص آخر ، كستأجر سابق ، وجب على المؤجر أن يخلها من هذه الحيازة . وهو الذى يرفع دعوى الإخلاء على الحائز ، لأن المستأجر لا يستطيع ذلك إذ ليس له حق عينى فى العين المؤجرة<sup>(٤)</sup> . ولكن يجوز

---

= آجر حق انتفاعه فإنه يلتزم بإجراء الترميمات ولو كانت ترميمات جسيمة مما يقع على عاتق صاحب الرقبة ( م ٩٨٩ مدنى ) ، فالمستأجر يرجع على المؤجر ، ويرجع المؤجر على صاحب الرقبة ( محمد على إمام فقرة ٦٧ ص ١٦٣ - ص ١٦٤ ) .

( ١ ) ديفرچيه ١ فقرة ٢٧٨ - لوران ٢٥ فقرة ١٠٧ - جيوار ١ فقرة ٩٣ - بودرى وقال ١ فقرة ٢٧٢ - أوبرى ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢٠٩ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥٠٥ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٠٣ - سليمان مرقس فقرة ١٣٣ ص ٢٣٧ - محمد كامل مرسى فقرة ٨٨ ص ٩٦ - عبد المنعم البدرأوى ص ٤٥ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٧٥ ص ٤٣٢ - ٤٣٣ .

( ٢ ) بودرى وقال ١ فقرة ٢٧٩ - وإذا وجدت بالعين حشرات أو نحوها مما يجعل الانتفاع بالعين مشوباً بيبب جسم ، وجب على المؤجر إبادة هذه الحشرات ( بودرى وقال ١ فقرة ٤٣١ - سليمان مرقس فقرة ١٣٣ ص ٢٣٧ ) .

( ٣ ) انظر ما يلى فقرة ٢٠٢ - فقرة ٢٠٤ .

( ٤ ) نقض مدنى ١٩ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥٥ ص ١٩٨ - استئناف طى أول ديسمبر سنة ١٩٥٨ المجموعة الرسمية ١٠ رقم ٦١ ص ١٤٥ - دشنا ٢٩ يونيو =

مع ذلك للمؤجر أن ينزل للمستأجر عن دعوى الإخلاء ، فرفعها هو مباشرة باسمه (١) . وإذا كان المستأجر السابق قد أحدث بالعين تلفاً ، وجب على المؤجر أن يقوم بإصلاحه (٢) .

كذلك يجب على المؤجر أن يضمن للمستأجر كل تعرض من الغير ، سواء أكان مبنياً على سبب قانوني أم كان تعرضاً مادياً ، قبل تسليم العين . بخلاف ما إذا كانت العين قد سلمت للمستأجر ، فلا يضمن المؤجر بعد ذلك إلا التعرض المبنى على سبب قانوني ، ومن ثم لا يضمن التعرض المادي (٣) وسيأتي تفصيل ذلك .

### ١٨٠ - التعديل في التزام المؤجر : وقد يتفق المتعاقدان على التعديل في

الزام المؤجر من حيث تسليم العين في حالة صالحة ، فيشترط المؤجر مثلاً أن يسلم العين في الحالة التي هي عليها وقت التسليم . وقد يكون هذا الاتفاق صريحاً ، كما يكون ضمناً (٤) . وإذا تسلم المستأجر العين في حالة غير صالحة ، وأقام بها مدة

= سنة ١٩٢٠ المجموعة الرشيّة ٢٣ رقم ٣٣ ص ٥٥ - قنا ١٣ أكتوبر سنة ١٩٣١ المحاماة ١٢ رقم ٥٠٦ ص ١٠٠٨ - قويسنا ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٣٩ المحاماة ٢٠ رقم ١٩٠ ص ٥١٣ . (١) الإيجار لمؤلف فقرة ١٨٠ - سليمان مرقس فقرة ١٢٨ - وقد قضت محكمة باريس بأنه لا تجب الأجرة على المستأجر إلا من وقت وضع يده على العين بعد إخلالها من الحيازة السابقة (باريس ٦ يولييه سنة ١٨٩٣ دالوز ٩٤ - ٢ - ٥٣ - هيك ١٠ فقرة ٢٨٨) . ويرى الأستاذان بودرى وقال (١ فقرة ٢٧٤) أن الأمر يتوقف على إرادة المتعاقدين . ويمكن الزول للمستأجر عن دعوى الإخلاء حتى يتم التسليم ، إذا ثبت أن هذه هي إرادة المتعاقدين (سليمان مرقس فقرة ١٢٨ ص ٢٣٠) -

هذا ويجوز للمستأجر أن يرفع باسم المؤجر دعوى الإخلاء على المستأجر السابق بطريق الدعوى غير المباشرة .

(٢) وقد قضت محكمة جرينوبل الاستثنائية بأن المستأجر لحق بجمع عوائد الدخولية له أن يطالب بتعويض إذا تبين أن المستأجر السابق قد أضر به بأن خفض العوائد إلى ٥٠ ٪ (جرينوبل ٢٦ مارس سنة ١٨٩٤ دالوز ٩٥ - ١ - ١٤٩) . وقد قضى هذا الحكم بأن للمستأجر اللاحق أن يرفع بذلك دعوى مباشرة على المستأجر السابق دون وساطة المؤجر ، وقد يملل هذا بأن المؤجر قد نزل للمستأجر اللاحق عن دعواه قبل المستأجر السابق ، وإن كان الحكم قد بنى هذه الدعوى على أساس المادة ١٣٨٢ ملف قمرسى .

(٣) نقض ملف ١٩ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥٥ ص ١٩٨ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم - جيوار ١ فقرة ٨٩ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٢٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٠٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٠٩ .

ويلاحظ أن المستأجر قبل تسلمه العين يستطيع أن يرجع مباشرة على المتعرض تعرضاً مادياً ، ولكنه لا يستطيع ذلك ضد المتعرض تعرضاً مبنياً على سبب قانوني (بودرى وقال ١ فقرة ٢٧٨) . (٤) ولا يستتج هذا الاتفاق الضمني من مجرد أن المستأجر يعلم بحالة العين المؤجرة ، =

طويلة دون أن يطالب المؤجر بتصليح العين ، عد هذا منه نزولاً عن حقه في طلب ذلك<sup>(١)</sup> . ولكن مجرد تسلمه لما ، ولو أقام بها مدة قصيرة ، لا يعد نزولاً منه عن حقه ، إذ هو لا يستطيع أن يتنبه لما في العين من عيوب إلا بعد تسلمها بمدة كافية<sup>(٢)</sup> .

### المطلب الثالث

#### كيف ومتى وأين يكون التسليم

١٨١ — تطبيق أحكام البيع : قدمنا أن المادة ٥٦٦ مدني تقضي بـسريان أحكام تسليم العين المبيعة على تسليم المؤجرة ، وبالأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها . فأحكام تسليم العين المبيعة إذن تسري على تسليم العين المؤجرة في المسائل الآتية التي نستعرضها تباعاً :

( ١ ) كيف يكون التسليم . ( ٢ ) متى يكون التسليم . ( ٣ ) أين يكون التسليم . ( ٤ ) نفقات التسليم .

#### § ١ — كيف يكون التسليم

١٨٢ — نوعاه من التسليم : نصت المادة ٤٣٥ مدني ، في خصوص

= فقد يكون متوقفاً أن يقوم المؤجر بالتزامه من قبل العين في حالة صالحة (ديفرجييه ١ فقرة ٢٧٨ — لوران ٢٥ فقرة ١٠٨ — جيوار ١ فقرة ٩٤ — بودرى وقال ١ فقرة ٢٨١) . ولكن يستتج الاتفاق الضمني من أن المستأجر يقرر بأنه يعرف حالة العين المؤجرة وأنه نصها . ( ١ ) جيوار ١ فقرة ٩٤ — بودرى وقال ١ فقرة ٢٨١ . ( ٢ ) ديفرجييه ١ فقرة ٢٧٨ — لوران ٢٥ فقرة ١٠٨ — جيوار ١ فقرة ٩٤ — بودرى وقال ١ فقرة ٢٨١ .

ويصح أن يشترط المؤجر أنه غير مسئول عن تعرض الغير في تسليم العين ، وعند ذلك لا يضمن هذا التعرض . هذا ولا يجوز التوسع في تفسير هذه الشروط المفية من المسئولية . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كانت المحكمة في تفسيرها الإقرار الذي صدر من المستأجر بأنه مسئول وحده عن تسليم العين المؤجرة ووضع يده عليها بدون دخل للمؤجر ، وأنه هو شأنه أمام الواضع اليد على الأرض المؤجرة ، وأن المؤجر عاى من كل مسئولية عن التسليم أو خلافه وليس له الرجوع عليه بشيء سواء سلم الأحياء أو لم يتسلمها — إذا كانت في تفسيرها هذا الإقرار قد خصصت عموم ، وقصرته على معنى إخلاء المؤجر من ضمان التعرض المادي فهو التعرض القانوني ، بانية ذلك على اعتبارات من شأنها أن تؤدي إليه ، فلا يصح التمسك عليها بأنها قد مسخت ذلك الإقرار (نقض مدني ٢٩ مايو سنة ١٩٤٧ مجموعة عمر ٥ رقم ٢١٠ ص ٤٤٩) .

تسليم المبيع ، على ما يأتي : ١ - يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ، ولولم يستول عليه استيلاء مادياً ، ما دام البائع قد أعلمه بذلك . ويحصل هذا التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع . ٢ - ويجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضى المتعاقدين إذا كان المبيع في حيازة المشتري قبل البيع ، أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر غير الملكية . ويتبين من هذا النص أن تسليم المبيع إما أن يكون تسليماً فعلياً أو تسليماً حكماً ، وكذلك يكون تسليم العين المؤجرة (١) .

١٨٣ - التسليم الفعلي : يكون التسليم الفعلي بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن هذا من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ، ولولم يستول عليها استيلاء مادياً ، ما دام المؤجر قد أعلمه بذلك . فالتسليم الفعلي يتطلب إذن على عنصرين : ( ١ ) وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر : ويشترط في ذلك أن يكون المستأجر متمكناً من حيازة العين حيازة يستطيع معها أن ينتفع بها الانتفاع المقصود من غير أن يحول حائل دون ذلك (٢) . ولكن لا يشترط أن تنتقل الحيازة فعلاً إلى المستأجر بحيث يستولى على العين استيلاء مادياً ، وما دام المستأجر متمكناً من هذا الاستيلاء فإن المؤجر يكون قد نفذ التزامه بالتسليم حتى قبل أن يستولى المستأجر على العين المؤجرة ، وحتى لو لم يستول عليها أبداً . ( ٢ ) أن يعلم المؤجر المستأجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه على النحو المتقدم الذكر . فيجب إذن ، حتى يتم التسليم ، أن يخطر المؤجر المستأجر أن العين المؤجرة قد وضعت تحت تصرفه . ولا يوجد شكل معين لهذا الإخطار ، فقد يكون بإذناز رسمي إذا أراد المؤجر الاحتياط الشديد ، وقد يكون بكتاب مسجل أو غير مسجل ، وقد يكون شفوياً ولكن يقع على البائع عبء إثبات أنه قام بهذا الواجب

---

( ١ ) وقد نصت المادة ٧٤٣ من القانون المدني العراقي على أن « تسليم المأجور يكون بإجازة المؤجر وترخيصه للمستأجر في أن ينتفع به بلا مانع . ويأزم أن يبقى المأجور في يد المستأجر بقاء متصلاً مستمراً إلى انقضاء الإجازة » ( انظر عباس حسن الصراف فقرة ٨٣٥ - فقرة ٨٣٨ ) .

( ٢ ) فإذا كان هناك حائل ، كأن يكون الدكان المؤجر وضعت عليه الأختام بسبب تقضية المستأجر السابق ، أو يكون هناك مستأجر مزاحم يتعرض ويحول دون التسليم ، فإن التسليم في هذه الحالة لا يكون ممكناً ( استئناف مخطط ٢٨ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٥ ص ٤٢ ) .

وأنة أخطر المشتري فعلا بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه ، ويثبت ذلك بجميع الطرق لأن الإخطار هنا واقعة مادية<sup>(١)</sup> .

**١٨٤ — تطبيقات في التسليم الفعلي :** وتطبيقاً لما تقدم ، إذا كانت العين المؤجرة منزلاً ، كان تسليمه بإعطاء مفاتيحه للمستأجر ، أو بتسليمه من حيازته بأي طريق آخر ، وذلك بعد إخلاء المنزل وإخراج ما للمؤجر أو للمستأجر السابق من أثاث وأمتعة فيه . وإذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية ، كان تسليمها بوضعها تحت تصرف المستأجر ، بعد إخلائها من مستأجر سابق أو بما عسى أن يكون للمؤجر من مواش وآلات فيها . وإذا كانت العين المؤجرة منقولة ، كان تسليمه للمستأجر عادة بمناولته إياه بدأ بيد ، ويتيسر ذلك في المنقول في أكثر الأحيان . ولكن قد يحصل ذلك أيضاً بتسليم المستأجر مفاتيح منزل أو مخزن أو صندوق أو أى مكان آخر يحتوى هذا المنقول ، أو بتحويل سند الشحن أو الإيداع أو التخزين للمشتري إن كان المنقول مشحوناً أو مودعاً أو مخزوناً في جهة ما ، أو بتسليم هذا السند للمستأجر إذا كان السند لحامله .

وإذا كانت العين المؤجرة حقاً مجرداً كحق المرور ، فإنها توضع تحت تصرف المستأجر بتسليم سند الحق إن كان له سند ، أو بالترخيص للمستأجر في استعمال هذا الحق مع تمكنه من ذلك بإزالة ما قد يحول بينه وبين المرور . ويتبين من هذه التطبيقات أن طريقة التسليم تتكيف حسب طبيعة العين المؤجرة<sup>(٢)</sup> .

(١) انظر في التسليم الفعلي في خصوص البيع الوسيط ٤ فقرة ٣٠٦ .

(٢) الوسيط ٤ فقرة ٣٠٧ - الإيجار المؤلف فقرة ١٨٩ .

**محضر الجرد :** وقد يتم التسليم بمحضر جرد ، فيتفق المتعاقدان على تحرير محضر الجرد أو محضر التسليم (état des lieux) لخصر ما سلمه المؤجر للمستأجر مع بيان مقداره وأوصافه . ويكون ذلك في الغالب إذا تعددت العين المؤجرة أو كثرت ملحقاتها ، كما إذا أجر شخص منزلاً مفروشاً لآخر فيشمل محضر الجرد بياناً مفصلاً المفروشات الموجودة بالمنزل وغير ذلك من الأمتعة المنزلية ، وكما إذا أوجرت أرض زراعية وكان يتبعها كثير من الملحقات كنزل السكنى وزرائب المواشى ودخلت المواشى والأدوات الزراعية في الإيجار . وينهى التزام المؤجر من حيث التسليم بتوقيع المستأجر على المحضر مثبثاً التسليم ، ويصبح هذا الأخير ملزماً برد ما تسلمه قديراً ووصفاً وعلى الحالة التي أثبتت في المحضر عند انتهاء الإيجار . وإذا اتفق المتعاقدان على عمل هذا المحضر ، أصبح واجباً . ولكل منهما أن يطلب من الآخر أن يشترك معه في عمله ، ولو =

**١٨٥ - التسليم الحكيم :** ويقوم مقام التسليم الفعل على النحو الذي قلناه التسليم الحكيم ، ويتم بمجرد تراضى المتعاقدين على أن العين المؤجرة قد تم تسليمها من المؤجر إلى المستأجر . ويتميز التسليم الحكيم بذلك عن التسليم الفعل بأنه تصرف قانوني ، وليس بعمل مادي .

**وللتسليم الحكيم صورتان :** ( الصورة الأولى ) أن تكون العين المؤجرة في حيازة المستأجر قبل الإيجار ، بإعارة أو ودیعة أو رهن حيازة أو نحو ذلك ، ثم يقع الإيجار ، أو تكون في حيازة المستأجر بإيجار سابق ثم يقع تجديد للإيجار صريح أو ضمني . فيكون المستأجر حائزاً فعلاً للعين المؤجرة وقت صدور الإيجار ، ولا يحتاج إلى استيلاء مادي جديد لیت التسليم . وإنما يحتاج إلى اتفاق مع المؤجر على أن تبقى العين المؤجرة في حيازته ، ولكن لا كستعبر أو مودع عنده أو مرتين أو مستأجر سابق ، بل كستأجر بإيجار مبتدأ أو

---

« انقضى المياد الذي اتفقا على عمله فيه ( هيك ١٠ فقرة ٣١٢ ) ، ويجوز إجباره على ذلك بحكم قضائي . فإذا لم يرد الاشتراك بنفسه في عمل المحضر ، غابت المحكمة خيراً لعله ، ومصروفات القضية وتدخل فيها أتعاب الخبير تكون على العاقد المستع من الاشتراك ، إلا إذا كان تعيين الخبير ضرورياً لعمل المحضر أو كان المتعاقدان قد اتفقا على ضرورة تعيين الخبير في هاتين الحالتين تكون أتعاب الخبير داخلة في مصروفات عمل المحضر . أما إذا لم يتفق المتعاقدان على عمل المحضر ، وكانت الحالة تستدعيه ، فلكل متعاقد أن يطلب من الآخر الاشتراك معه في عمله لأن في ذلك تحديداً للالتزام كل منهما ( جيوار ١ فقرة ٢٣٩ - هيك ١٠ فقرة ٣١٢ - بودري وقال ١ فقرة ٢٥٩ ) . ويجوز الالتجاء للقضاء في ذلك ، والمحكمة تحدد مياداً للقيام بهذا العمل . ومصروفات عمل المحضر تكون على من يطلب عمله ، لأن طلبه ذلك دليل على أنه في صالحه فيجب أن يتحمل المصروفات . ويترتب على ذلك أنها لو اتفقا معاً على المحضر ولم يمتينا في اتفاقهما من يتحمل المصروفات ، وجب أن يتحملها مناصفة ، لأن اتفاقهما متناه أن كلا منهما يطلب القيام بهذا العمل ( بودري وقال ١ فقرة ٢٦٢ - سليمان مرقس فقرة ١٣٠ ص ٢٣٢ ) - وهناك رأى يذهب إلى أن مصروفات عمل المحضر يتحملها المؤجر لأن المحضر من مستلزمات التسليم ومصروفات التسليم على المؤجر ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١١٠ ص ١٤٨ هامش ٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٧٧ ص ٤٣٦ - محمد ليب شنب فقرة ١١١ ص ١٤٩ ) . ومهما يكن من رأى ، فلا تدخل مصروفات عمل المحضر ضمن مصروفات العقد فيتحملها المستأجر ، لأن مصروفات العقد التي يتحملها المستأجر هي المصروفات الضرورية وليست مصروفات عمل المحضر منها ( بودري وقال ١ فقرة ٢٦٢ ) .

انظر في كل ذلك الإيجار المؤلف فقرة ١٧٢ - سليمان مرقس فقرة ١٣٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١١٠ - محمد علي إمام فقرة ٦٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٧٧ ص ٤٣٥ - ص ٤٣٦ - عبد الحميد فرج الصدة فقرة ٩٥ .



إيجار مجدد . فتتغير نية المستأجر في حيازته للعين المؤجرة ، وإن كانت الحيازة المادية تبقى كما كانت . ( الصورة الثانية ) أن تبقى العين المؤجرة في حيازة المؤجر بعد الإيجار ، ولكن لا كمؤجر ، بل كمستأجر من الباطن أو مستعير أو مودّع عنده أو نحو ذلك مما يترتب على عقد يتم بين المستأجر والمؤجر بعد الإيجار ويستلزم نقل حيازة العين من المستأجر إلى المؤجر . فبدلاً من أن يسلم المؤجر العين المؤجرة للمستأجر بموجب عقد الإيجار ، ثم يعود إلى تسلمها من المستأجر بموجب عقد إيجار من الباطن أو أى عقد آخر ، تبقى العين المؤجرة في يد المؤجر بعد أن يثنى الطرفان على أن يعد هذا تسليماً لها من المؤجر للمستأجر ثم إعادة حيازتها للمؤجر بموجب العقد الجديد الذى تلى عقد الإيجار (١) .

وتوجد صورة ثالثة للتسليم الحكيم أوردتها التقنين المدنى العراقى (م ٥٤٠م) ، ويمكن الأخذ بها دون نص لأنها تتفق مع القواعد العامة . وتحقق على الوجه الآتى : يؤجر المستأجر العين من الباطن قبل أن يتسلمها من المؤجر ، أو يعبرها أو يودعها أو يتصرف فيها بأى تصرف آخر يستلزم القبض ، ويتسلم المستأجر من الباطن أو المستعير أو المودّع عنده العين مباشرة من المؤجر ، فيقوم هذا مقام التسليم إلى المستأجر . وتتميز هذه الصورة عن صورتى التسليم الحكيم المتقدمتين بأن فيها انتقال مادي لحيازة العين المؤجرة . كما تتميز عن التسليم الفعلى بأن الحيازة لا تنتقل مادياً إلى المستأجر نفسه ، بل إلى شخص آخر يقوم مقامه فى تسليم العين المؤجرة وهو المستأجر من الباطن أو المستعير أو المودّع عنده . فيعد قبض هذا الشخص الآخر قبضاً فعلياً بالنسبة إلى العقد الذى أبرمه مع المستأجر ، وقبضاً حكماً بالنسبة إلى عقد الإيجار ، ويقوم القبض الأول مقام القبض الثانى (٢) .

( ١ ) وإذا اشترى شخص منزلاً من آخر ، وأجر المشتري المنزل للبائع ، ففى هذه الحالة أيضاً يكون المشتري قد تسلم المنزل تسليماً حكماً بناء على عقد البيع ، ويكون البائع قد تسلمه كمستأجر تسليماً حكماً كذلك . ويبقى المنزل فى يد مالكه السابق ، ولكن لا كمالك بل كمستأجر ( الإيجار المؤلف فقرة ١٩٠ ) .

( ٢ ) انظر فى التسليم الحكيم فى خصوص البيع الوسيط ٤ فقرة ٣٠٨ ، وفى خصوص الإيجار الإيجار المؤلف فقرة ١٩٠ .

## § ٢ - متى يكون التسليم

١٨٦ - تطبيق القواعد العامة : لا يوجد لا في البيع ولا في الإيجار نص يعين ميعاد التسليم ، ولكن يوجد نص عام يسرى على جميع العقود ، وهو نص الفترة الأولى من المادة ٣٤٦ مدني ويمرر على الوجه الآتي : « يجب أن يتم الوفاء فوراً بمجرد ترتب الالتزام نهائياً في ذمة المدين ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك » .

فيم التسليم إذن في الوقت الذي عينه المتعاقدان<sup>(١)</sup> فإذا لم يعين المتعاقدان صراحة ميعاداً للتسليم ، فقد يفهم ضمناً أنهما أحالا على العرف في تعيين هذا الميعاد . والعرف يختلف باختلاف العين المؤجرة ، ففي الأراضي الزراعية جرى العرف أن يبدأ إيجارها في شهر سبتمبر ، أما المنازل فيبدأ إيجارها في أول الشهر ، وإذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، وجب أن يكون التسليم فوراً بمجرد انعقاد الإيجار<sup>(٢)</sup> حتى لو كانت العين مشغولة ، ويجب على المؤجر في هذه الحالة إخلاؤها<sup>(٣)</sup> .

١٨٧ - عدم دفع الأجرة عن مدة التأخير : وفي جميع الأحوال لا تستحق الأجرة إلا إذا تسلم المستأجر العين المؤجرة وتمكن من الانتفاع بها ، لأن الأجرة في مقابل الانتفاع . فلو تأخر المؤجر في تسليم العين المؤجرة ، حتى لو كان ذلك لسبب أجنبي ، فالمستأجر لا يدفع أجرة عن مدة التأخير<sup>(٤)</sup> .

(١) ويجوز تعيين هذا الوقت بموت المؤجر ، ولا يعد هذا تعاملاً في تركه مستقبلاً ، وإنما يكون عقد إيجار مقروناً بأجل موقوف هو موت المؤجر ، وهذا الأجل وإن كان لا يعرف موعد حلوله إلا أنه محقق الحلول . ويتفق هذا الحكم مع القاعدة التي تقضي بأن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر ( الإيجار للمؤلف فقرة ١٩١ ) .

(٢) إلا إذا اقتضت الظروف تأخير التسليم إل وقت معين ، كما إذا كان الشيء المؤجر آلة زراعية يستوردها المؤجر من الخارج ، فإن المفروض هنا أن يتأخر التسليم وقتاً معقولاً يتيسر فيه للمؤجر استيراد الآلة الزراعية من الخارج .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ٣٠٠ - ويرى بعض الفقهاء أن التسليم لا يكون فوراً إلا إذا كانت العين شالية ( جيوار ١ فقرة ٩٢ ) - وانظر في هذا كله الإيجار للمؤلف فقرة ١٩١ - الوسيط ٤ فقرة ٣٠٩ ( بالنسبة إل البيع ) .

(٤) بودرى وقال ١ فقرة ٣٠٣ - الإيجار للمؤلف فقرة ١٩١ - وكذلك الحكم فيما إذا كانت العين مشغولة بمستأجر سابق مثلاً ، ونزل المؤجر عن دعوى الإخلاء للمستأجر -

## ١٨٨ - حبس المؤجر للعين حتى يستوفى الأجرة : وإذا اشترط المؤجر

دفع الأجرة مقدماً ، فليس للمستأجر أن يطالب بتسليم العين المؤجرة ، حتى لو حل ميعاد التسليم ، إلا بعد دفع ما اشترط دفعه مقدماً من الأجرة . وللمؤجر أن يحبس العين حتى يستوفى هذه الأجرة . وحتى حبس المؤجر للعين ، وإن لم يرد فيه نص<sup>(١)</sup> كما ورد بالنسبة إلى البائع (م ٤٥٩ مدني) ، إلا أنه تطبيق للمبادئ العامة في الحبس وفي الدفع بعدم التنفيذ<sup>(٢)</sup> . وعلى ذلك يكون للمؤجر ، مادام مستعداً لتسليم العين فوراً تسليماً صحيحاً ، أن يطلب من المستأجر إبقاء الأجرة المستحقة عند التسليم ، وإلا حق له حبس العين<sup>(٣)</sup> . والمستأجر من جهته لا يدفع الأجرة ، حتى لو اشترط دفعها معجلاً ، مادام المؤجر متأخراً عن تسليم العين له عند وجوب هذا التسليم ، وهذا طبقاً للمبدأ المتقدم<sup>(٤)</sup> . وإذا

= الجديد ، ولم يتمكن هذا من إخلاء العين فضلاً إلا بعد الميعاد المعين لتسليم العين ، فلا يدفع الأجرة من مدة التأخير (بودري وقال ١ فقرة ٢٧٤) . قارن استئناف مخطوط ٥ مارس سنة ١٩٤٠ م ص ١٧٤ .

(١) وقد ورد نص في كتاب مرشد الحيوان ، إذ نصت المادة ٥٨٣ منه على أنه : « إذا اشترط تسجيل الأجرة لزم المستأجر دفعها وقت العقد ، والمؤجر أن يتمتع عن تسليم العين المؤجرة للمستأجر حتى يستمر في الأجرة ، وله أن يفسخ عقد الإجارة عند عدم الإيفاء من المستأجر » .

(٢) ويمكن القول فوق ذلك إن المشرع أحال ، فيما أحال إليه من قواعد تسليم المبيع ، إلى المادة ٤٥٩ مدني ، فيسرى هذا النص في الإيجار كما يسرى في البيع . ويتربط على ذلك أن المؤجر أن يحبس العين المؤجرة حتى يستوفى ما هو مستحق له من الأجرة ، ولو قدم المؤجر رهناً أو كفالة ، هذا ما لم يمنح المؤجر المستأجر أجلاً بعد الإيجار . وكذلك يجوز للمؤجر أن يحبس العين المؤجرة ولو لم يحل أجل المشرط لدفع الأجرة إذا سقط حق المستأجر في الأجل طبقاً لأحكام المادة ٢٧٣ مدني بسبب شهر إفلاسه أو إعساره أو إضعافه التأمينات الموجودة أو هم تقديمه التأمينات الواجبة ، غير أنه في هذه الأحوال يجوز للمستأجر أن يطالب بالتسليم إذا هو قدم رهناً أو كفالة (سليمان مرقس فقرة ١٣٧ - محمد علي إمام فقرة ٧٢ ، منصور مصطفي منصور فقرة ١٧٨ - عيد المنعم فرج الصدة فقرة ٩٧) .

(٣) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه لا يلتزم المؤجر بتنفيذ تعهده إلا إذا قام المستأجر بتنفيذ ما تعهد به ، فإذا لم يثبت المستأجر أنه دفع الأجرة المتفق عليها في العقد فلا يجوز له مطالبة المؤجر بتعويض عن عدم تسليم الأرض المؤجرة (استئناف مخطوط ١٦ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ص ٣٧٢) .

(٤) ويعد دفع الأجرة قرينة قضائية على أن المستأجر قد تسلم العين ، لأن دفع الأجرة يعقبه التسليم عادة . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن الدفع من المستأجر بعدم تسلمه الشيء =

تسليمها بعد ذلك ، فلا يدفع الأجرة عن مدة التأخير<sup>(١)</sup> كما سبق القول .

### ٣٩ - أين يكون التسليم

١٨٩ - تطبيق الفروع العامة : لا يوجد هنا أيضاً نص ، لا في البيع

ولا في الإيجار ، يعين مكان التسليم . ولكن يوجد نص عام يسرى على جميع العقود ، وهو نص المادة ٣٤٧ مدني ويجري على الوجه الآتي : ( ١ ) - إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك . أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء ، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الأعمال .

فالأصل إذن ، إذا كان الشيء المؤجر شيئاً معيناً بالذات ، أن يكون التسليم في المكان الذي يكون هذا الشيء موجوداً فيه وقت انعقاد الإيجار . وهذا طبيعي في العقار<sup>(٢)</sup> . ويتبع أيضاً في المنقول إذا كان الشيء المؤجر عيناً معينة بالذات لما مكان وجود معين . وقد يكون الشيء المعين بالذات منقولاً لم يعين مكان وجوده وقت الإيجار ، فالمفروض حينئذ أن المنقول يصحب مالكه حيث يقيم ، فيكون مكان تسليمه في موطن المؤجر أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعماله إذا كان الإيجار يتعلق بهذه الأعمال . وهذا كله ما لم يتفق المتعاقدان على مكان آخر يسلم فيه الشيء المؤجر ، فيجب حينئذ العمل بهذا الاتفاق . فإذا عين الشيء المؤجر مكان وجود غير مكان وجوده الحقيقي ، كان هنا بمثابة

---

= المؤجر إلا بما المدة الحاصل المتأخذ منها لا يمكن قبوله متى ثبت أن المسافر دفع جزءاً من الأجرة ( استئناف وطني ١٧ ديسمبر سنة ١٨٩٥ الحقوق ١١ ص ١٩ ) . قارن مع ذلك بودري وقال ١ قفر ٣٠٨ .

( ١ ) الإيجار المؤلف فقرة ١٩٣ .

( ٢ ) بل يمكن القول بوجه عام إن العقار يكون تسليمه في محل وجوده ، لأنه لا يمكن للمتعاقدين الاتفاق على غير ذلك ، إذ أن هذا يتعارض مع طبيعة الأشياء ، إلا إذا كان التسليم مقصوراً على إعطاء مفاتيح المنزل مثلاً للمستأجر فهنا يجوز حصوله في جهة أخرى ويتبع في ذلك اتفاق المتعاقدين ، وإن لم يوجد اتفاق في مكان وجود المنزل ( الإيجار المؤلف فقرة ١٩٤ ص ٢٤٢ هامش ١ ) .

اتفاق على أن يكون التسليم في هذا المكان المعين، وكان المؤجر ملزماً بنقل الشيء المؤجر من مكانه الحقيقي إلى المكان المعين<sup>(١)</sup>.

١٩٠ - ملاب تسليم الشيء المصدر: وقد نصت المادة ٣٤٦ مدني، في خصوص المبيع إذا وجب تصديره للمشتري، على أنه إذا وجب تصدير المبيع للمشتري، فلا يتم التسليم إلا إذا وصل إليه، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك. ولما كانت المادة ٥٦٦ مدني تقضي كما رأينا بتطبيق أحكام التسليم في البيع على التسليم في الإيجار، فإن النص المتقدم الذكر يسري في الإيجار<sup>(٢)</sup>. وتفرض لذلك أن الشيء المؤجر هو آلة زراعية يصلرها المؤجر للمستأجر، فإلا لم يتفق المتعاقدان على أن يكون التسليم في مكان الشحن وفي هذه الحالة يعمل بهذا الاتفاق، فإن النص يقضي بأن يكون التسليم في مكان الوصول. ويكون ذلك استثناء من القواعد العامة، إذ يكون التسليم هنا في موطن المستأجر الدائن بالتسليم (مكان المحصول)، لا في موطن المؤجر المدين بالتسليم (مكان الشحن)<sup>(٣)</sup>.

#### § ٤ - نفقات التسليم

١٩١ - تطبيق القواعد العامة: يجب تطبيق القواعد العامة هنا أيضاً، إذ لا يوجد نص في خصوص هذه المسألة لافي البيع ولا في الإيجار. والقواعد العامة مقررة في المادة ٣٤٨ مدني، وهي تجري على الوجه الآتي: تكون نفقات الوفاء على المدين، إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك<sup>(٤)</sup>. فالأصل إذن أن المؤجر، وهو المدين بالتسليم، يتحمل نفقاته. ويدخل في هذه النفقات مصروفات نقل الشيء إلى المكان الذي يجب أن يتم فيه التسليم،

(١) الإيجار المؤلف فقرة ١٩٤ - وانظر في البيع الوسيط ٤ فقرة ٣١٠.

(٢) عهد على إمام فقرة ٦١ ص ١٤٣.

(٣) انظر في البيع الوسيط ٤ فقرة ٣١١.

(٤) ويوجد في تقنين الموجبات والعقود البنائي نص في خصوص الإيجار هو تطبيق القواعد العامة المتقدمة الذكر، إذ تنص المادة ٥٤٦ من هذا التقنين على ما يأتي: «إن مصاريف التسليم على المؤجر. أما نفقات الصكوك نقل الفريقين بمعنى أن كل فريق يدفع مصاريف الصك الذي يسلم إليه. أما نفقات قبض المأجور واستلامه فهي على المستأجر. كل ذلك ما لم يوجد هناك حرف أو نص يخالف». ونفقات الصكوك المذكورة في النص ليست من نفقات التسليم، بل هي نفقات عقد الإيجار ذاته، وسيأتي بيان من يتحملها فيما يلي (انظر فقرة ٣٣٦).

وكذلك مصروفات مقاسه كما إذا كان أرضاً زراعية وتحتاج إلى مقاس<sup>(١)</sup> ، ويدخل في نفقات التسليم أيضاً مصروفات لإرسال مفاتيح الدار المؤجرة . وإذا كان على الشيء المؤجر تكاليف تحملها المؤجر ، كما إذا كان آلة زراعية مستوردة ويجب دفع أجرة شحنها ونقلها ورسومها الجمركية حتى يتمكن المستأجر من تسلمها ، وكل مصروفات يستلزمها وضع الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر حتى يتم التسليم تدخل في نفقاته ، وتكون على المؤجر . وهذا كله إذا لم يكن هناك اتفاق أو عرف يجعل مصروفات التسليم على المستأجر لا على المؤجر<sup>(٢)</sup> .

**١٩٢ — نفقات تسلم العين المؤجرة وردها تكون على المستأجر :**  
ويجب التفريق بين التسليم والتسلم . فإذا كانت العين المؤجرة يجب تسليمها في مكان معين ، فانتقال المؤجر بها إلى هذا المكان يدخل في التسليم ، ومصروفاته تكون على المؤجر لأنه هو الملزم بالتسليم كما تقدم . أما انتقال المستأجر إلى هذا المكان لقبض العين المؤجرة ونقلها إلى أي مكان آخر فيدخل في التسليم لا في التسليم ، والتسلم واجب على المستأجر فتكون مصروفاته عليه طبقاً للمبدأ المتقدم<sup>(٣)</sup> . كذلك مصروفات رد العين إلى المؤجر بعد انتهاء الإيجار تكون على المستأجر ، لأنه هو الملزم بالرد ، وسيأتي ذكر ذلك .

### المطلب الرابع

جزاء عدم القيام بالتزام التسليم

**١٩٣ — نصorm قانونية :** تنص المادة ٥٦٥ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ — إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع ، مع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتضى .

(١) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٤٩٨ .

(٢) جيوار ١ فقرة ٩٠ — لوران ٢٥ فقرة ١٠٣ — وانظر الإيجار المؤلف فقرة

١٩٥ — وانظر في البيع الوسيط ٤ فقرة ٣١٢ .

(٣) انظر الإيجار المؤلف فقرة ١٩٥ — وانظر في البيع الوسيط ٤ فقرة ٣١٣ .

٢ - فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ، ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق (١) .  
ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن النص تطبيق للقواعد العامة ، فكانت أحكامه معمولاً بها .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخوى : في التقنين المدني السوري م ٥٣٣ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٦٤ - وفي التقنين المدني العراقي المواد ٧٤٤ و ٧٤٥ و ٧٤٩ . ولا مقابل للنص في تقنين الموجبات والعقود اللبناني (٢) .  
والنص ، وإن كان لا يعرض إلا لجزاء عدم القيام بالتزام التسليم من حيث الحالة التي يجب أن يسلم عليها الشيء المؤجر ، إلا أنه تطبيق للقواعد العامة . فيمكن إجراء أحكامه في كل حالة يخل فيها المؤجر بالتزام التسليم ، سواء رجع ذلك إلى حالة الشيء المؤجر ، أو إلى أي سبب آخر كالتأخر في التسليم أو الامتناع عنه .

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٦٣ من المشروع التمهيدي على وجه يكاد يكون مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأدخلت لجنة المراجعة تحويرات لفظية طفيفة عليه فأصبح مطابقاً ، وبإصدار رقمه ٥٩٤ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٥٠ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٨٧ - ص ٤٨٩ ) .  
(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٣٣ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٥٦٤ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٧٤٤ : إذا سلم المؤجر الدار ولم يسلم حجرة منها ، كان المستأجر غيراً بين إيجاب المؤجر على تسليمها وبين فسخ العقد أو الاستمرار عليه ، وفي هذه الحالة الأخيرة تقطع من الأجرة حصة الحجرة إلى حين تسليمها .  
م ٧٤٥ : المستأجر بالخيار في دار استأجرها على أن تشتمل على عدد معين من الحبر والمرافق فظهرت ناقصة ، فإن شاء فسخ الإجارة وإن شاء قبلها بالأجر المسمى وليس له إنقاص الأجرة .  
م ٧٤٩ : إذا أصبح المأجور في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق .

( وهذه الأحكام تقارب أحكام التقنين المصري : انظر عباس حسن الصراف فقرة ٨٣٩ و فقرة ٨٤٦ وما بعدها و فقرة ٨٦٠ ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لا مقابل . ولكن النص يتفق مع القواعد العامة ، فيمكن تطبيق أحكامه في لبنان .

وقد يرجع عدم القيام بالتزام التسليم إلى هلاك العين المؤجرة بعد العقد وقبل التسليم ، فهنا أيضاً يتعذر على المؤجر القيام بالتزامه من تسليم العين . فتتكام في عدم قيام المؤجر بالتسليم لسبب لا يرجع إلى هلاك العين ، ثم في عدم قيامه بالتسليم بسبب هلاك العين .

§ ١ - عدم قيام المؤجر بالتسليم لسبب لا يرجع إلى هلاك العين

١٩٤ - تطبيق الفواعل العامة : إذا لم يتم المؤجر بالتزامه من تسليم العين المؤجرة تسليماً صحيحاً ، فالمستأجر يكون بالخيار بين طلب تنفيذ الالتزام عيناً أو إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ، وله أن يطلب التعويضات الواجبة في جميع الأحوال . ونص المادة ٥٦٥ مدني السالف الذكر ليس إلا تنظيراً لهذه الفواعل العامة (١) .

١٩٥ - الوفاء بالتزام التسليم يجب أن يكون تاماً : والتسليم الصحيح لا يكون إلا بتسليم العين المؤجرة جميعها هي وملحقاتها تسليماً يتمكن به المستأجر من الانتفاع بالعين دون حائل ، ويكون ذلك في الزمان والمكان الواجبين . فتسليم جزء من العين ، أو العين دون ملحقاتها ، أو تسليم العين في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله ، أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، أو كانت العين في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم ، أو عدم قيام المؤجر بما تعهد به من تصليحات أو بناء يقيمه في العين المؤجرة قبل التسليم (٢) ، أو مجرد التأخر في التسليم عن وقته ، أو التسليم في غير مكانه ، كل هذا لا يعد تسليماً صحيحاً . ولا يجوز للمؤجر أن يجبر المستأجر على أن يجتزئ به عن التسليم الصحيح ، والمستأجر في الأحوال المتقدمة أن يطلب التنفيذ عيناً وأن يطلب إنقاص الأجرة ،

(١) الإيجار للمؤلف فقرة ١٩٦ .

(٢) ويجوز للمستأجر في حالة عدم قيام المؤجر بما تعهد به من تصليحات أو بناء ، أن يطلب من المحكمة تحديد مدة للمؤجر يقوم فيها بما التزم به مع اقتران ذلك بتهديد مال (نقص فرنس ٢٠ مايو سنة ١٨٧٣ سيده ٧٣ - ١ - ٤٥٣) ، أو أن يطلب الإذن له في القيام بهما للسبل على نفقة المؤجر (لوران ٢٥ فقرة ١٠٩) ، وله أخيراً أن يطلب الفسخ (بودري وقال ١ فقرة ٣١٧) .



أو أن يطلب فسخ الإيجار ، وكذلك له أن يطلب التمييز في جميع الأحوال (١) كما سبق القول .

**١٩٦ - التنفيذ العيني :** فإذا لم يف المؤجر بالتزامه من تسليم العين المؤجرة تسليمًا صحيحًا ، واختار المستأجر التنفيذ عينًا ، فله أن يطلب من المحكمة أن تقضى على المؤجر بتسليم العين المؤجرة (٢) ، بشرط أن يكون هذا ممكنًا وألا يحول دونه حق للغير (٣) .

ويحول دون التنفيذ العيني حق الغير ، وعلى ذلك لا يجوز الحكم به ، إذا كانت العين المؤجرة ليست ملك المؤجر ، وكذلك إذا كانت العين المؤجرة في حيازة مستأجر آخر عقده مفضل على عقد المستأجر الذي يطالب بالتنفيذ العيني (٤) .

(١) الإيجار المؤلف لفقرة ١٩٧ - وقد قضت محكمة النقض بأن التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون إلا بتسليم هذه العين جميعها هي وملحقاتها تسليمًا يتمكن به المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعًا كاملاً دون حائل ، ويكون ذلك في الزمان والمكان الواجبين أو المتفق عليها . فتسليم جزء من العين ، أو العين دون ملحقاتها ، أو تسليم العين في حالة غير حسنة ، أو عدم قيام المؤجر بما تعهد به من تسليمات أو تجهيزات أو بناء يقيمه في العين المؤجرة قبل التسليم ، أو مجرد التأخر في التسليم عن وقته ، كل هذا لا يبدل تسليمًا صحيحًا ، ولا يمكن للمؤجر أن يجبر المستأجر على أن يمتدئ به عن التسليم الصحيح . والمستأجر في جميع هذه الأحوال أن يطلب الفسخ أو انقاص الأجرة مع التمييزات اللازمة وفقاً لحكم المادة ٥٦٥ مدني . فإذا كان الظاهر من وقائع الدعوى ومسنداتها أن المؤجر لم يتم بما تعهد به في عقد الإيجار ، واشترط فيه على نفسه ألا يستحق شيئاً من الأجرة المتفق عليها إلا بعد التسليم الوافي الكامل للجراج المؤجر ، وكان الحكم قد قال إن الأشياء الناقصة بهذا الجراج ناقصة ، دون أن يبين كيف تكون ناقصة وهو يؤثر على الانتفاع ومنها عدم وجود أبواب ولا نوافذ ولا أدوات صحية ولا أدوات لإطفاء الحريق ولا وخصة الإدارة ، فإن الحكم يكون قاصر البيان قصوراً يشوبه ويطلبه (نقض مدني ٢١ مارس سنة ١٩٥٧ مجموعة أحكام النقض ٨ رقم ٢٣ ص ٢٦٥) .

(٢) استئناف مخطوط ٢٦ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٢٩ .

(٣) مصر الكلية ٢٩ أبريل سنة ١٩٤٦ المجموعة الرسمية ٤٩ رقم ٢٢ - وإذا وقع المستأجر دعوى تسليم أثناء مدة الإيجار ، وحدث صدور الحكم كانت مدة الإيجار قد انتهت ، فإن هذا لا يحول دون الحكم له بالتسليم ولو أن التسليم مستحيل لانتهاء مدة الإيجار ، وذلك لما يترتب على قبول هذا الطلب من إمكان رجوعه بالتمييز على المؤجر (نقض مدني ٢٧ يناير سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٦٨ ص ٥٤٥) .

(٤) دهرجييه ١ فقرة ٢٦٨ - ترولون ١ فقرة ١٦٩ - لوران ٢٥ فقرة ١٠٦ - =

فلذا كان التنفيذ العيني ممكناً، ولم يحل دونه حتى للغير، فللمستأجر أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة تسليمه العين إذا كان هناك وجه للاستعجال. ومتى وجد القاضي أن ظاهر مستندات المستأجر تؤيد مدعاه، حكم بتسليمه العين، والحكم الصادر منه موقت بطبيعته لا يؤثر في موضوع الدعوى<sup>(١)</sup>.

**١٩٧ - إنقاص الأجرة :** وقد يحكم على المؤجر بتسليم العين المؤجرة، ولكن المستأجر عند تسليمها يجدها في حالة لا تصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة استيفاء كاملاً. فعند ذلك، إذا لم ير موجباً لطلب فسخ العقد على الوجه الذي سنراه فيما يلي، يجوز له أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع، لأن الأجرة تقابل الانتفاع، فإذا تعذر الانتفاع سقطت الأجرة، وإذا لم يكن الانتفاع كاملاً أنقصت الأجرة بقدر نقص الانتفاع<sup>(٢)</sup>.

كذلك إذا تأخر المؤجر في تسليم العين عن الوقت المحدد، فإن الأجرة تسقط عن المستأجر في مدة التأخير كما سبق القول.

**١٩٨ - فسخ العقد :** وإذا اختار المستأجر فسخ العقد فله أن يطلب ذلك، ما دام المؤجر لم يتم بتسليم العين له تسليماً صحيحاً، حتى لو كان ذلك مجرد

بودى وقال ١ فقرة ٣٠٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١١٢ ص ١٧٣ - منصور مصطفي منصور فقرة ١٧٩ ص ٤٣٨.

(١) وقد قضت محكمة بنى سويف الجزئية بأن تمكن المستأجر البعيد من وضع اليد على العين المؤجرة من الأمور المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت، فيخص قاضي الأمور المستعجلة بالحكم في مثل هذا، ويلاحظ فقط في مثل هذه الأحوال أن تظهر ظروف الاستعجال في الدعوى، كرفضها مثلاً عقب انتهاء مدة الإجارة مباشرة كي لا يترك المستأجر القديم يعتقد أن الإجارة تجددت (بنى سويف الجزئية ١٢ نوفمبر سنة ١٩٢٣ المحاماة ٤ رقم ٧١٧ ص ٩٣٦) - وقضت محكمة أسيوط الكلية بأنه يجوز للمستأجر أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة الأمر بتسليمه الأعيان المؤجرة إذا كان هناك وجه للاستعجال يخشى عليه من فوات الوقت، والأمر الصادر منه موقت بطبيعته لا يؤثر في موضوع الدعوى المتروك الفصل فيه تطبيقاً لحكمة الموضع (أسيوط الكلية ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٢٧ المحاماة ٨ رقم ٣٦٦ ص ٥٤٩).

انظر في كل ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ١٩٨.

(٢) ويجوز للمستأجر دون إغذار أن يحبس من الإجرة المقدار المقابل لما نقصه من الانتفاع بالعين المؤجرة (أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢٠٩). وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن دفع المستأجر الأجرة في ميعادها قرينة على أنه تسلم العين على الأقل في الحالة التي هي عليها وقت الإيجار (استئناف مختلط ١٥ أبريل سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٣٠٦).

تأخر عن التسليم<sup>(١)</sup> . ولا عبء بما إذا كان عدم قيام المؤجر بالتزامه من التسليم راجعاً إلى فعل المؤجر نفسه أو إلى سبب أجنبي ، ففي جميع الأحوال يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد<sup>(٢)</sup> .

ولكن إذا طلب المستأجر فسخ العقد ، فليست المحكمة مجبرة حتماً أن تجيبه إلى طلبه ، فلها أن تقضي بالفسخ ، ولها أن تمهل المؤجر حتى يقوم بالتزامه ، وذلك كله ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة<sup>(٣)</sup> .

على أن هناك سبباً للفسخ ذكرته المادة ٥٦٥ مدني صراحة ، إذا قام تعين على المحكمة أن تجيب المستأجر إلى طلبه وتقضي بفسخ الإيجار . وهذا السبب هو أن تكون العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميهم أو عماله لخطر جسيم ، كأن تكون العين داراً آيلة للسقوط ، أو أن تحتوي على مكروبات مرض معد ، أو نحو ذلك . فإذا قام هذا السبب وطلب المستأجر الفسخ ، لم تملك المحكمة إلا أن تقضي له بما طلب ، حتى لو كان سبق للمستأجر أن نزل عن هذا الحق . وإذا تسلم المستأجر العين في هذه الحالة وأصابه الضرر منها ، وثبت تقصير في جانب المؤجر ، جاز للمستأجر فوق الفسخ أن يطلب تعويضاً عما أصابه من الضرر . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد ما يأتي : « فإذا كان الإخلال بالالتزام يرجع إلى أن العين سلمت في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أوجرت من أجله ، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، فإن المستأجر يكون بالخيار بين الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدرما نقص من الانتفاع ثم مع التعويض في الحالتين إذا كان له محل ، كما إذا كان بالعين المؤجرة عيب

(١) ويرى بعض الفقهاء أن مجرد تأخر المؤجر عن التسليم لا يبرر فسخ العقد ، إلا إذا كان باختيار المؤجر وترتب عليه ضرر جسيم للمستأجر . (جوار ١ فقرة ١٠٠ - بودري وفال ١ فقرة ٣٠٩ - بلاتيويل وريير ١٠ فقرة ٥٠٣) .

(٢) جوار ١ فقرة ٩٦ .

(٣) بودري وفال ١ فقرة ٣٠٩ - ومن هنا نرى ألا أهمية للخلاف في جواز الفسخ لمجرد التأخر عن التسليم ، إذ أن الفسخ جوازي في كل الأحوال ، ولقاضى ألا يحكم به إذا كان لا يوجد ما يبرره . وهو يكون أشد ميلاً لعدم القضاء به إذا كان كل ما فعله المؤجر هو مجرد تأخره عن التسليم دون أن يمتد ذلك ، كما إذا استغرقت التصليحات أو الأبنية التي يجب أن يقوم بها وقتاً أطول مما قدره ولم يصيب المستأجر من وراء ذلك ضرر جسيم . هذا ويلاحظ أن القاضى يحكم بفسخ الإيجار ولو لمجرد التأخر في التسليم ، إذا ثبت أن هذا التأخر قد ترتب عليه فوات الغرض الذي أوجرت العين من أجله (الإيجار المؤلف فقرة ١٩٩ ص ٢٤٥ هامش ٣) .

يعرض صحة المستأجر ومن معه ( كأفراد أسرته وعماله ومستخدميه ) لخطر جسم ، وأصابه من ذلك ضرر بالفعل ، وثبت خطأ في جانب المؤجر ، فإن المستأجر يستحق التعويض طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية . وفي هذا المثل الأخير يجوز للمستأجر أيضاً أن يطلب فسخ العقد ، حتى لو كان قد تنازل عن هذا الحق مقدماً ، لأن الأمر يتعلق بالنظام العام : انظر تقنين الالتزامات السويسري م ٢/٢٥٤ ومنه أخذت المادة ٧٦٣ من المشروع <sup>(١)</sup> .

**١٩٩ - التعويض :** وسواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة أو فسخ العقد ، فله فوق ذلك أن يطلب تعويضاً من المؤجر عن الضرر الذي أصابه من جراء عدم قيامه بتنفيذ التزامه <sup>(٢)</sup> ، بشرط أن يكون عدم التنفيذ لا يرجع إلى سبب أجنبي . أما إذا كان راجعاً إلى سبب أجنبي <sup>(٣)</sup> يثبتته المؤجر ، فلا تعويض <sup>(٤)</sup> .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٨٨ - ٤٨٩ - وانظر الإيجار المؤلف فقرة ١٩٩ - ويلاحظ أن المذكرة الإيضاحية جعلت المستأجر يستحق التعويض إذا ثبت خطأ في جانبه طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية . وبعد وضع المذكرة الإيضاحية اتجه رأينا في الوسيط (جزء أول فقرة ٥١٥ ص ٧٦٠ - ص ٧٦٢ ) إلى عدم جواز الخيرة بين المسؤولية العقدية والمسؤولية التقصيرية ، فإذا وجدت الأولى جبت الثانية . ولما كانت مسؤولية المؤجر عقدية ، فقد وجب استبعاد المسؤولية التقصيرية .

(٢) هيك ١٠ فقرة ٢٩١ - لوران ٢٥ فقرة ١٠٦ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٠٢ ص ٦٥١ - والمستأجر أن يطلب تعويضاً عن التأخر في التسليم حتى لو تسلم الشيء مادام قد احتفظ بحقه في التعويض ( استئناف غخلط ١٥ أبريل سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٤٢١ ) .

(٣) ولا يعتبر مجرد التخوف من حصول اضطرابات سياسية قوة قاهرة تبرر عدم طلب تعويض إذا امتنع المؤجر من تسليم قاعة أجراها لاجتماع سياسي ( بودرى وقال ١ فقرة ٣١٣ - انظر عكس ذلك السين ٢٧ أكتوبر سنة ١٨٩٩ مجلة القانون Droit ٢٨ أكتوبر سنة ١٨٩٩ - وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن ارتفاع مصروفات البناء الناجم عن غلاء المواد الأولية لتدثرها لا يعد قوة قاهرة تحل المؤجر من التزامه بتسليم العين للمستأجر في وقت معين ، وإذا وجد في عقد الإيجار شرط جزائي لتطبيقه في حالة عدم تسليم المؤجر العين المؤجرة وعدم تسليم المستأجر لها ، ولو لم ينص صراحة في هذا الشرط على أنه يطبق في حالة التأخر عن التسليم ، فلا يجوز استبدال جزاء آخر بالجزاء المتفق عليه بدعوى تفسير العقد ، ويجب تطبيق الشرط الجزائي ، واعتبار التأخر عن التسليم متدرجاً ضمناً في عدم القيام بواجب التسليم ، وليس للمستأجر أن يطلب فسخ العقد مادام هناك شرط جزائي رضى به من أول الأمر ( استئناف غخلط ١٣ يونيو سنة ١٩٢٢ جازيت ١٣ رقم ١٣١ ص ٦٨ ) .

(٤) بودرى وقال ١ فقرة ٣١٣ - والالتزام بالتسليم التزام بتحقيق غاية . فعدم =

وهناك خلاف فيها إذا كان يجب على المستأجر إعذار المؤجر حتى يستطيع مطالبته بالتعويض . فقريق يقول إن الإعذار غير ضروري ، لأن الإهمال مفروض في جانب المؤجر ، ما دام لم يثبت أن عدم قيامه بالتزامه لا يرجع إلى فعله<sup>(١)</sup> . ويقول فريق آخر إن الإعذار ضروري ، ولا يلتزم المؤجر بتعويض الضرر قبل الإعذار . ومن هذا الفريق من يقول إن الإعذار يجب أن يكون بإنذار رسمي أو ما يقوم مقامه<sup>(٢)</sup> ، ومنهم من يقول إن أى إنذار يكفي ولو كان كتابياً غير مسجل ما دام يظهر منه نية المستأجر على وجه صريح<sup>(٣)</sup> . ولا محل لهذا الخلاف أمام صراحة النص في التقنين المدني المصري ، فقد نصت المادة ٢١٨ من هذا التقنين على أنه « لا يستحق التعويض إلا بعد إعذار المدين ، ما لم ينص على غير ذلك » . فيجب إذن إعذار المؤجر<sup>(٤)</sup> ، ويكون إعذاره بإنذاره إنذاراً رسمياً أو بما يقوم مقام الإنذار الرسمي أو بالأوجه الأخرى المنصوص عليها في المادة ٢١٩ مدني<sup>(٥)</sup> .

٣٠٠ — الالتزام بتسليم العين غير قابل للاقسام : هذا ويلاحظ أن التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة غير قابل للاقسام . فإذا كان المؤجرون متعددين ، أو مات المؤجر عن عدة ورثة ، فللمستأجر أن يطالب أى واحد منهم بتسليم العين بأكملها لا بالاختصار على تسليم حصته منها ، ولهذا أن يرجع على

---

= التسليم ولو لسبب أجنبي يكون خطأ ، ولكن السبب الأجنبي ينفى علاقة السببية فلا يكون هناك محل للتعويض .

(١) ديفرجيه ١ فقرة ٢٩٠ - لوران ٢٥ فقرة ١٠٦ و فقرة ١٠٩ - جيوار ١ فقرة ١٠٠ و فقرة ١٠١ و فقرة ١٠٨ .

(٢) نقض فرنسي ١١ يناير سنة ١٨٩٢ دالوز ٩٢ - ١ - ٢٥٧ - بودرى وفال ١ فقرة ٣١٢ و فقرة ٣١٧ و فقرة ٣٢٢ - وقرب بلانويول وريير ١٠ فقرة ٥٠٣ .

(٣) هيك ١٠ فقرة ٢٩٢ .

(٤) استئناف مخطوط ١٦ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٦٦ - ويلاحظ أنه إذا طلب المستأجر التعويض بسبب تأخر المؤجر في تسليم العين ، لم يعد الإعذار ضرورياً . فقد قضت المادة ٢٢٠ مدني بأنه لا ضرورة لإعذار المدين إذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن أو غير مجد بفعل المدين ، وهنا قد أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن فلا ضرورة للإعذار ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١١٢ ص ١٧٥ هامش ٢ ) .

(٥) انظر في كل ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٢٠٠ .

الباقين. أما حق المستأجر في طلب تعويض فينقسم، ولا يستطيع المستأجر الرجوع على أى من المؤجرين إلا بمقدار حصته. ولكنه يرجع على كل مؤجر بحصته في التعويض ولو كان هذا المؤجر مستعداً أن يقوم بتسليم حصته من العين، لما تقدم من أن الالتزام بالتسليم لا يقبل الانقسام، ولأن كان مستعداً أن يقوم بحصته في التسليم أن يرجع على من كان مقصراً في ذلك<sup>(١)</sup>.

## § ٢ - عدم قيام المؤجر بالتسليم بسبب هلاك العين

### ٢٠١ - الالتزام بتسليم العين المؤجرة التزام مستقل - تحمل تبعه

المهرولك: رأينا في البيع أن التزام البائع بتسليم المبيع التزم غير مستقل، بل هو التزم متفرع عن الالتزام بنقل الملكية. وقد نصت المادة ٢٠٦ مدني في هذا الصدد على أن «الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والحفاظة عليه حتى التسليم». وقد رتبنا على ذلك أن هلاك المبيع قبل التسليم يكون على المدين بالتسليم أى على البائع، لا على المشتري وهو الدائن بالتسليم ولو أنه أصبح مالكا للمبيع بانتقال ملكيته إليه قبل أن يتسلمه.

أما الالتزام بالتسليم في الإيجار فهو التزم مستقل لا يتفرع عن التزم أصلي، فإذا هلك الشيء المؤجر قبل التسليم هلك على المؤجر، لا باعتباره مديناً بالتسليم كالبائع، بل باعتباره مالكا للشيء المؤجر. ويقطع في ذلك أنه إذا هلك الشيء المؤجر بعد التسليم في يد المستأجر، فإنه هلك على المؤجر أيضاً باعتباره المالك لا على المستأجر، وفي البيع هلك على المشتري لأن البائع قد نفذ التزامه بالتسليم فلم يعد مديناً به.

(١) جيوار ١ فقرة ١٠٢ - بودي وقال ١ فقرة ٣١٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة

٥٠٤ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٠١.

هذا ويصح أن يتفق المتعاقدان على التعديل من أحكام التسليم، فشرط المؤجر مثلا إعفائه من المسؤولية من التعرض للمادى الصادر من الغير قبل التسليم. وقد نست محكة النقض بأنه إذا حصل الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على عدم ضمان المؤجر لتعرض المادى الصادر من الغير، وأخلت محكة الموضوع بهذا الشرط واعتبرته شاملا لجميع حالات التعرض للمادى، سواء أكانت العين قد سلمت فعلا للمستأجرين أم لم تسلم إليهم، فليس ثمة خطأ في تطبيق القانون مادام الشرط جائزا قانونا ويحمل الضرر الذي فترته به (نقض مدني ١٧ نوفمبر سنة ١٩٣٣ المحاماة ١٣ دقم ١٩٧ ص ٣٩٥ - وانظر سليمان مرقس فقرة ١٨٦ ص ٣٣٢ هامش رقم ١).

فما دام الالتزام بالتسليم التزاماً مستقلاً ، كما هو هنا ، فلا شأن له في تبعة الهلاك . بل يرجع في تحمل تبعة الهلاك إلى القاعدة الأصلية وهي تقضى بأن يكون الهلاك على المالك ( *res perit domino* ) ، فهو الذى يكسب الغنم ، وهو الذى يتحمل الغرم . ومن ثم يتحمل المؤجر دائماً ، إذا كان هو المالك ، تبعة هلاك الشيء المؤجر ، سواء كان الهلاك قبل التسليم أو بعده (١) .

٢٠٢ — الفرق بين هلاك العين قبل الإيجار وهلاكها بعده : وهناك فرق بين هلاك العين قبل إبرام عقد الإيجار وهلاكها بعد إبرامه . ففي الحالة الأولى يكون الأمر متعلقاً بوجود الشيء المؤجر ، وقد قدمنا أنه يجب أن يكون الشيء المؤجر موجوداً وقت الإيجار . فإذا هلك هلاكاً كاملاً قبل العقد ، كان الإيجار باطلاً لانعدام المحل . أما إذا كان الهلاك جزئياً ، فإن الإيجار يبطل في هذا الجزء ويبقى صحيحاً في الجزء الباقي ، إلا إذا تبين أن الإيجار ما كان ليتم بغير الجزء الذى هلك فيبطل الإيجار كله وفقاً لنظرية انتقاص العقد (٢) . وفي الحالة الثانية ، إذا كان الهلاك بعد العقد ، يكون الأمر متعلقاً بتنفيذ التزامات المؤجر لا بوجود الشيء المؤجر . ومن ثم يكون الكلام لا في بطلان عقد الإيجار ، بل في فسخه .

٢٠٣ — الفرق في هلاك العين بعد الإيجار بين هلاكها قبل التسليم وهلاكها بعد التسليم : فإذا هلكت العين بغير خطأ المستأجر بعد الإيجار ، فلا فرق في الحكم بين أن تهلك قبل التسليم أو أن تهلك بعده ، ففي الحالتين تهلك العين على المؤجر إذا كان هو المالك ، وفي الحالتين ينفسخ عقد الإيجار إذا كان الهلاك هلاكاً كلياً (٣) ، ويجوز للمستأجر طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة إذا كان الهلاك

(١) انظر في ذلك الوسيط ٤ فقرة ٣١٦ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ١٠٤ .

(٣) ويرى الأستاذان بودرى وقال أن المستأجر يتحمل التبعة في هذه الحالة فلا ينفسخ الإيجار ، ويتحمل المؤجر من التزامه لاستحالة التنفيذ بسبب أجنبي (بودرى وقال ١ فقرة ٢٨٠) . وفى عن البيان أن استحالة تنفيذ المؤجر لالتزامه في العقد الملزم للجانبين كالإيجار يجعل العقد ينفسخ وفقاً للقواعد العامة ، ولا يجوز في أية حال أن يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بغير خطأ ويجبر في الوقت ذاته على دفع الأجرة ، فإن الأجرة تقابل الانتفاع (بلائيول وديبير ١٠ فقرة ٥٠٢ ص ٦٥٠ هاش ٤ . وانظر أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ هاش ١ مكرر ٣) .

هلاكاً جزئياً . ذلك أن الهلاك في الحالتين يسوق إلى عدم قيام الموجر بالتزاماته ، ففي الحالة الأولى لا يقوم بالتزام التسليم ، وفي الحالة الثانية لا يقوم بالتزام صيانة العين حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بها .

٢٠٤ — ههناك العين قبل التسليم — إمامة : ويخلص مما تقدم أنه إذا هلكت العين قبل التسليم ، فتعذر على الموجر أن يقوم بالتزامه من تسليم العين ، كان جزاء ذلك هو نفس الجزاء الذي رأيناه عند الكلام في عدم قيام الموجر بالتزام التسليم بسبب غير الهلاك ، إلا أن التنفيذ العيني هنا ، في حالة الهلاك الكلي ، يكون متعذراً ، فيقتصر الأمر على انقضاء العقد مع التعويض إن كان له مقتضى ، على الوجه الذي سراه تفصيلاً عند الكلام في هلاك العين بعد التسليم ( م ٥٦٩ مدني ) ، فنحيل هنا إلى ما سنورده هناك<sup>(١)</sup> .

## المبحث الثاني

### تعهد العين بالصيانة

٢٠٥ — اختلف ما بين التقنين القديم والجديد : يقضى التقنين المدني القديم بأن الموجر لا يكلف بعمل أى مرممة كانت في العين المؤجرة ، إلا إذا اشترط في العقد إزمه بذلك . فالمؤجر إذن لا يلزم بتعهد العين المؤجرة بالصيانة . وقد انحرف التقنين المدني القديم بهذا الحكم عن التقنين المدني الفرنسي ، ونهج منهج الفقه الإسلامي في هذه المسألة .

أما التقنين المدني الجديد فيلزم الموجر بتعهد العين المؤجرة بالصيانة وبالقيام بجميع الترميمات الضرورية حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين . وقد سار التقنين المدني الجديد في ذلك على أحكام التقنين المدني الفرنسي . ومن ثم كان هناك اختلاف بين التقنينين القديم والجديد ، وهو اختلاف سبق أن أشرنا إليه وإلى أنه يتفرع عن اختلاف أصلي ، فالتقنين القديم لا يلزم الموجر إلا بأن يترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ، أما التقنين الجديد فيلزم الموجر بتأمين المستأجر من الانتفاع بالعين .

(١) انظر ما يليقرة ٢٣٠ وما بعدها .



ولما كان كثير من عقود الإيجار لا يزال خاصصاً لأحكام التقنين المدني القديم ، وجب أن نبين أولاً أحكام هذا التقنين ، ثم نتقل بعد ذلك إلى بيان أحكام التقنين المدني الجديد .

## المطلب الأول

### صيانة العين المؤجرة في التقنين المدني القديم

٢٠٦ - **حرم التزام المؤجر بعمل أية مرممة :** تنص المادة ٣٧٠ فقرة أولى / ٤٥٣ على أنه « لا يكلف المؤجر بعمل أى مرممة كانت إلا إذا اشترط في العقد إلزامه بذلك » . فلبس على المؤجر إذن ، عند عدم وجود اتفاق ، أن يقوم لا بالترميمات الضرورية الجسمية أو اليسيرة ، ولا بالترميمات التأجيرية المعتادة ، لأن واجبه كما تقول محكمة الاستئناف المختلطة<sup>(١)</sup> هو أن يترك المستأجر ينتفع بالعين لا أن يجعله ينتفع بها<sup>(٢)</sup> . وبهذا قضت أيضاً المحاكم الوطنية<sup>(٣)</sup> .

( ١ ) استئناف مخطط ١٨ فبراير سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ١٥٤ - ٢٤ يونيو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٩٣ - ٥ نوفمبر سنة ١٩٠٨ م ٢١ ص ٩ - ٦ أبريل سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٣٧ .  
( ٢ ) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن المستأجر هو الذى يتعهد العين بالصيانة ، فإذا لم يفعل فليس له أن يطالب المؤجر بالتزام لا يعترف به القانون ، وليس للقاضي إزاء التصوص القانونية الصريحة أن يفرق في ذلك بين التصليحات المعتادة والتصليحات الجسمية ( استئناف مخطط ٢٤ يونيو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٩٣ ) . وصدر حكم آخر من المحكمة نفسها يقضى بأن المؤجر لا يلتزم بإجراء أى مرممة مهما كانت ضرورية إلا إذا وجد شرط يخالف ذلك ، فهو من باب أول غير ملزم بالقيام بأعمال لم ينص عليها العقد ( استئناف مخطط ٦ أبريل سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٣٧ ) .

( ٣ ) وقد قضت محكمة طنطا الجزئية بأنه يوجد اختلاف كل بين القانون الفرنسى والقوانين المصرية والشريعة الإسلامية ، فإن المؤجر إنما يترك للمستأجر فقط الانتفاع بالاهل المؤجر ومرافقه بالحالة التى هى عليها وقت الاستئجار ، ولا ضمان على المؤجر فيما لو حصل ضرر للمستأجر بسبب عيب في اهل المؤجر إلا إذا أثبت المستأجر حصول العيب والضرر بفعل المؤجر . فالمستأجر الذى استأجر محلا لسكناء لمدة معينة ، وأقام فيه بعضه ، ليس له الإخلال بشرط الإيجار أو طلب الفسخ بحجة أن اهل مضر بالصحة ، لأنه كان عليه أن يتثبت من حالة المنزل قبل استئجاره ( طنطا الجزئية ٢٦ أغسطس سنة ١٩٠٣ الحقوق ١٩ ص ٢٢٨ - وانظر حكما آخر من نفس المحكمة في هذا المعنى صدر في ٣ ديسمبر سنة ١٩٠٣ المجبوعة الرسمية ٥ رقم ٧٨ ص ١٣٣ ) .

وقد يشترط المؤجر على المستأجر أن يقوم بإصلاح العين المؤجرة ، وأنه إذا لم يتم ذلك -

والظاهر أن التقنين المدنى القديم :- أخذ هذا الحكم عن الشريعة الإسلامية (٦٤٥ مرشد الحيران) (١) .

أما الترميمات التأجيرية فهي على المستأجر . ولكن الترميمات الأخرى الضرورية للانتفاع بالعين فهي وإن كانت على المؤجر بمعنى إنه إذا قام بها باختياره تحمل مصروفاتها (٢) ، إلا أنه غير ملزم بالقيام بها . وهى كذلك ليست على المستأجر . فينتهى الأمر إلى أنها تبقى معطلة ، لا يلزم أحد بالقيام بها . وهذا نقص كان ظاهراً فى التقنين المدنى القديم ، عمل على تخفيفه فى عهد هذا التقنين بعض النصوص القانونية والقضاء المصرى (٣) .

### ٢٠٧ - النصوص القانونية : أما النصوص القانونية فهي :

= جاز للمؤجر أن يقوم هو بإصلاح العين على نفقة المستأجر . فهذا الشرط إنما يرتب الالتزام فى نفقة المستأجر ، ولا التزام على المؤجر بحيث إذا لم يستعمل هذا حق فى القيام بالإصلاح على نفقة المستأجر فلا مسئولية عليه . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان عقد الإيجار يوجب على المستأجر القيام بما يلزم العين المؤجرة من إصلاحات ، ويحول المؤجر أن يقوم بعمل هذه الإصلاحات على نفقة المستأجر فى حالة تأخره عن إجرائها . فإنه إذا ما أهل المستأجر فى القيام بتلك الإصلاحات ولم يستعمل المؤجر حقه فى القيام بها ، فذلك لا يعتبر من جانب المؤجر خطأ مستوجباً خفض ما يستحقه من التخصيصات مما أصاب العين المؤجرة من التلف (نقض مدنى ٢٤ نوفمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٧ ص ٢٥) .

(١) وقد نصت المادة ٦٤٥ من مرشد الحيران على ما يأتى : « لا يجبر صاحب الدار المؤجرة على عمارتها وترميم ما اختل من بنائها وإصلاح ميازيبها ، وإن كان ذلك عليه لا على المستأجر . لكنه إذا لم يفعل المؤجر ذلك ، كان للمستأجر أن يخرج منها ، إلا إذا كان استأجرها وهى كذلك وقد رأها غليظ له الخروج منها » .

(٢) استئناف مخطئ ٢٠ يناير سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ١٣٠-٢٢ مارس سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢١٠ - وهذا هو حكم الشريعة الإسلامية أيضاً ، جاء فى ابن عابدين : « عمارة الدار المستأجرة وتطعيمها وإصلاح الميزاب وما كان من البناء على رب الدار ، وكذا كل ما يخل بالسكنى . فإن أبى صاحبها أن يفعل كان للمستأجر أن يخرج منها ، إلا أن يكون المستأجر استأجرها وهى كذلك وقد رأها لرضا بالعيب . وإصلاح بئر الماء والبالوعة والمخرج على صاحب الدار . ولكن لا يجبر عليه ، لأنه لا يجبر على إصلاح ملكه . فإن فعله المستأجر فهو متبرع ، وله أن يخرج إن أبى وبها خافية ، أبى إلا إذا رأها كما مر ، وفى الجوهره وله أن يتفرد بالفسخ بلا قضاء » (ابن عابدين ٥ ص ٦٦ - ص ٦٧) - انظر آتياً المادة ٦٤٥ من مرشد الحيران وقد مر ذكرها . وظاهر أن التقنين المدنى القديم قد نقل المادة ٣٧٠ فقرة أولى / ٤٥٣ من نصوص الشريعة الإسلامية المتقدمة .

(٣) انظر فى ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٢٠٥

أولاً - ما قضت به المادة ٣٧٠ فقرة أولى / ٤٥٣ مدني قديم من أنه يجوز للمستأجر أن يشترط على المؤجر القيام بالترميمات الضرورية ، فقد قضى هذا النص بأنه لا يكلف المؤجر بعمل أى مرممة كانت إلا إذا اشترط في العقد إلزامه بذلك . فإذا وجد هذا الشرط كان على المؤجر أن يقوم بهذه الترميمات ، وإذا لم يقم بها كان للمستأجر أن يلزمه بذلك أو أن يقوم بها على نفقته ، كما يجوز له أن يطلب فسخ الإيجار . ويجوز له في جميع الأحوال مطالبة المؤجر بالتعويض عن الضرر ، بشرط أن يكون عدم القيام بالالتزام أو التأخر في القيام به منسوباً إلى فعل المؤجر<sup>(١)</sup> . وغنى عن البيان أنه كما يمكن أن يتفق المتعاقدان على أن يلتزم المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية ، كذلك يجوز لهما أن يتفقا على أن يلتزم بها المستأجر لا المؤجر<sup>(٢)</sup> .

ثانياً - وإذا لم يكن القيام بهذه الترميمات ضرورية واجبا على المؤجر ، فهو على الأقل من حقه ، بمعنى أنه إذا أراد القيام بالترميمات لم يميز للمستأجر أن يمنعه من ذلك . وقد نصت المادة ٣٧١/٤٥٦ مدني قديم على أنه لا يجوز لمستأجر منزل أو قسم منه أن يمنع المؤجر من إجراء المرمات المستعجلة الضرورية لصيانة العقار ، ولكن إذا ترتب على تلك الترميمات عدم إمكان الانتفاع بالمستأجر فالمستأجر أن يطلب بحسب الأحوال إما فسخ الإيجار أو تنقيص الأجرة لمدة الترميم<sup>(٣)</sup> . ونصت المادة ٣٧٢/٤٥٧ مدني قديم على ما يأتي : « وفي أى حال من الأحوال لا يجوز للمستأجر الذي لم يزل ساكناً في المكان إلى تمام الترميم

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن المؤجر الذي تأخر عن الميعاد المحدد في القيام بالتعديلات والأبنية المتفق على عملها في المكان المؤجر ، لا يكون مسئولاً عن تعويض إذا كان هذا التأخر لا يرجع إلى فعله (استئناف مختلط ١٥ أبريل سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٣٠٦) .

(٢) استئناف مختلط ٧ يونيو سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ٢٧٠ - ٢٢ مارس سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢١٠ - هذا وإذا لم يوجد اتفاق يلزم المؤجر أو المستأجر بالترميمات الضرورية ، وقام المستأجر بها ، فإنه لا يستطيع أن يرجع على المؤجر بدعوى الإثراء بلا سبب ، لأن المستأجر قام بالترميمات لمصلحته هو لا لمصلحة المؤجر والإثراء هنا له سبب هو عقد الإيجار (استئناف مختلط ٤ مايو سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٣٧٧ - عكس ذلك استئناف مختلط ٢٠ مارس سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٢٣٦) . ولا يمكن القياس على قاعدة أن المؤجر يجب أن يرد للمستأجر المصروفات للضرورة التي أنفقها هذا الأخير على العين لحفظها من الهلاك ، فهناك فرق بين هذه المصروفات وبين مصروفات الترميمات الضرورية التي يتفقها المستأجر لا لحفظ العين من الهلاك بل لاستكمال الانتفاع بالعين .

أن يطلب فسخ الإيجار . ونرى من هذه النصوص أن العين المؤجرة إذا كانت في حاجة إلى ترميمات ضرورية ، فإن التقنين المدني القديم لا يسد على المؤجر الطريق للقيام بها ، على شرط أن تكون ضرورية لحفظ العين<sup>(١)</sup> . أما إذا لم تكن هذه الترميمات ضرورية لحفظ العين ، بل كانت مثلاً لإدخال تحسينات أو لزيادة في البناء<sup>(٢)</sup> ، أو لإعداد العين لمستأجر آخر عند انتهاء الإيجار الأول ، فلا يسمح للمؤجر أن يقوم بذلك في أثناء الإيجار الأول إلا إذا كان قد اشترطه على المستأجر من قبل<sup>(٣)</sup> . وسنعرض لتفصيلات هذه المسألة عند الكلام في صيانة العين في التقنين المدني الجديد ، فإن حكم هذا التقنين يوافق حكم التقنين المدني القديم في خصوصها<sup>(٤)</sup> .

(١) سواء كانت العين منزلاً كما يصرح النص ، أو أرضاً أو منقولا ، والنص إنما خص المنزل بالذكر لأنه هو الذي يكون عادة في حاجة إلى الترميم (الإيجار المؤلف من ٢٠٧ ص ٢٥٧ هامش ١ - وقارن محمد علي إمام فقرة ٨٢ ص ١٩٧) - ولا يكفي أن تكون الترميمات ضرورية لانقضاء المستأجر بالعين ، وهذا هو الفرق بين الترميمات للضرورية هنا والترميمات للضرورية في الحالة الأولى التي سبق ذكرها .

هذا ويجوز للمؤجر أن يهدم العين المؤجرة لإعادة بنائها إذا كانت حالة العين تستدعي ذلك ( استئناف مخطط ٩ نوفمبر سنة ١٩١٥ م ٢٨ ص ١٢ ) ، وكذلك يجوز له أن يكلف شركة المياه أن توقف سير المياه في الأنابيب الموجودة بالمنزل المؤجر إذا كان هذا ضرورياً لحفظ العين ، وليس للمستأجر أن يرجع في هذه الحالة على شركة المياه باعتبار أنه هو الذي تعاقد معها ، ولكن له أن يرجع على المؤجر إذا كان هذا قد بالغ في تقديره ما ينجم من الضرر من عدم وقف سير المياه ( الإسخندرية المخططة ٢١ يناير سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ رقم ٢٧٣ ص ١٥٥ ) . وتقضى أحكام الفرنسية بأنه لا يجوز لصاحب بركة أجر حق الصيد فيها لآخر أن يخل البركة من الماء إلى الثلثين لإجراء ترميمات بمصنعه ، فإن فعل كان مستولاً عن تعويض المستأجر حق الصيد ( انجيه الاستئناف ٢ يولية سنة ١٨٩٥ مجموعة أحكام انجيه ١٨٩٥ ص ٢٦٤ ) .

(٢) استئناف مخطط ١٧ يونيو سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ٣٥٣ - ١٦ مارس سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ رقم ١٧٧ ص ١٠٣ .

(٣) وحتى مع وجود هذا الشرط للمستأجر الحق في طلب إنقاص الأجرة إذا كان هناك محل لذلك ( استئناف مخطط ٤ نوفمبر سنة ١٩١٤ م ٢٧ ص ٤ ) .

(٤) وتتفق أحكام الفقه الإسلامي في هذه المسألة مع أحكام التقنينين القديم والجديد . فقد نصت المادة ٦٤٨ من مرشد الجيران على أنه « إذا احتاجت الدار المستأجرة لمهارة ضرورية لصيانتها ، فلا يمنع المستأجر المؤجر من إجرائها . فإن ترتب على المهارة ما يضر بالسكنى أو يخل بالمنفعة ، فالمستأجر بالخيار بين القبح وعدمه » .

ثالثاً - وإذا فرض أن المستأجر لم يشترط على المؤجر القيام بالتأمينات الضرورية، ولم يستعمل المؤجر حقه في القيام بما هو لازم منها لحفظ العين، ثم حدث بعد ذلك أن هلك العين أو حصل بها خلل<sup>(١)</sup>، فقد نصت المادة ٣٧٠ فقرة ثانية وفقرة ثالثة / ٤٥٤-٤٥٥ مدني قديم على ما يأتي: « لكن إذا هلك الشيء المؤجر يفسخ الإيجار حتماً. وأما إذا حصل به خلل فيجوز للمستأجر أن يطلب إما فسخ الإيجار أو تنقيص الأجرة على حسب الأحوال. ومع ذلك إذا تعهد المؤجر في حالة تنقيص الأجرة بإعادة الشيء المؤجر إلى الحالة التي كان عليها وقت الإيجار، فتستحق الأجرة بتمامها بدون تنقيص شيء منها من يوم الترميم<sup>(٢)</sup>. ومن هنا نرى أنه يجب التفريق، عند هلاك الشيء<sup>(٣)</sup>، بين حالتين: (١) هلاك الشيء المؤجر هلاكاً كلياً<sup>(٤)</sup>، وفي هذه الحالة يفسخ الإيجار حتماً بلا حاجة إلى حكم، ويكون الهلاك إذن على المؤجر<sup>(٥)</sup>. (٢) هلاك الشيء المؤجر هلاكاً جزئياً

(١) يلاحظ أن هلاك العين أو حصول خلل بها لا يكون فاشاً حتماً عن عدم القيام بالتأمينات، وإلا كانت هذه التزميات ضرورية لحفظ العين نفسها، فيجوز للمستأجر عند ذلك أن يقوم بها ويرجع بالمصروفات على المؤجر.

(٢) أما المادتان ٤٥٤ و ٤٥٥ مدني مخطوط فتختلفان عن هذا النص، وتجريان على الوجه الآتي: م ٤٥٤ - لكن إذا هلك الشيء المؤجر أو حصل به خلل بحيث صار لا يصلح للانتفاع به، انفسخ الإيجار - م ٤٥٥ - إذا لم يترتب على الخلل عدم صلاحية الشيء المؤجر للانتفاع المقصود منه بين المتعاقدين، فالمستأجر الحق فقط في تنقيص الأجرة تنقيصاً نسبياً، وكل هذا ما لم يكن هناك شرط بخلافه.

(٣) يلاحظ أن هذه الأحكام تسري، سواء هلك الشيء من جراء احتياجه لتأمينات ضرورية أو كان الهلاك سببه غير ذلك. وقد سبق أن أشرنا إلى أن الهلاك لا يلزم أن يكون فاشاً حتماً عن عدم القيام بالتأمينات. والأمثلة على ذلك أن تهلك العين بسبب حريق أو غرق أو أصابته من الساء أو حرب مدمرة الخ (بودرى وقال ١ فقرة ٣٤٢ وفقرة ٧٩٧ وما بعدها).

ويقاس القضاء الفرنسي حالة فقد الانتفاع بالشيء على حالة الهلاك المادي. ويراد بذلك أن يمنع على المستأجر الانتفاع بالعين بسبب عمل صادر من جهة الإدارة أو بسبب حرب أو غير ذلك. وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بما يؤيد هذا، فحكمت بأن فقد الانتفاع بالشيء يجب إلحاقه بهلاك الشيء نفسه ويكون مبرراً لفسخ الإيجار طبقاً للمادة ٤٥٤ مدني مخطوط (استئناف مختلط ٢٦ بوفيه سنة ١٩١٧ م ٣٩ ص ٥١٦).

(٤) ويعد هلاكاً كلياً نزع ملكية العين للخدمة العامة، وهلاك البناء كله ولو بقيت الأرض التي عليها البناء، وبقي معها بعض الحيطان قائماً (الإيجار للمؤلف فقرة ٢٠٩ ص ٢٦٢ هاش ٣).

(٥) استئناف مختلط ٢٩ يناير سنة ١٨٨٠ المجموعة الرضوية المختلطة ٦ ص ١١٥ - ٢٩ فبراير سنة ١٨٨٨ المجموعة الرضوية المختلطة ١٣ ص ٩٦.

أو صبر ورته غير قابِلٍ للانتفاع به انتفاعاً كاملاً ، وفي هذه الحالة يكون للقاضي الحق في تقدير جسامته هذا النقص والحكم بفسخ العقد أو بإتقاص الأجرة على حسب الأحوال<sup>(١)</sup> . فإذا حكم بإتقاص الأجرة ، ثم تعهد المؤجر بإعادة الشيء المؤجر إلى الحالة التي كان عليها وقت الإيجار ، وأعادها بالفعل ، استحق الأجرة بناتما دون نقص من يوم الإعادة<sup>(٢)</sup> . والمفهوم من نص المادة ٣٧٠ مدني قديم أن للمؤجر الحق في طلب إعادة الشيء المؤجر إلى الحالة التي كان عليها ولو عارض المستأجر ، ليتجنب المؤجر بذلك الاستمرار في إتقاص الأجرة<sup>(٣)</sup> . ولكن لا يجوز للمستأجر أن يجبر المؤجر على إعادة الشيء المؤجر إلى الحالة التي كان عليها ، لأن المؤجر لا يجبر على إجراء أية مرممة في التفتين المدني القديم<sup>(٤)</sup> . وهذا بخلاف التفتين المدني الجديد ، فسرى أن المستأجر يستطيع أن يلزم المؤجر بإعادة الشيء المؤجر إلى الحالة التي كان عليها وأن يقوم عند الاقتضاء بذلك على نفقة المؤجر<sup>(٥)</sup> .

(١) استئناف مختلط ١٤ مايو سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٢٦٥ - ٥ فبراير سنة ١٨٩١ م ٣ ص ١٨٠ - ١٨ يناير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١١٩ (إتقاص الأجرة بسبب عدم وجود مياه كافية لرى) - ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٦٤ (إتقاص الأجرة إذا حمرت مياه النيل الجزء الأسفل من المنزل) - ٢٦ يوفيه سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٥١٦ (الفسخ إذا أمسحت العين غير صالحة للانتفاع بها) - ٢٥ أبريل سنة ١٩٢٢ جازيت ١٣ رقم ٥٤ ص ٣٦ (أوجرت جلة أراض صفة واحدة ، وحفظ المؤجر لنفسه الحق في بيع بعضها مع فسخ الإيجار فيما يباع ، وثبت أن المؤجر باع من هذه الأراضي أجودها ، ففسخ الإيجار فيما يبيع وفي الباقي أيضاً) - ٢٦ يوفيه سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٥٣١ (دفع المستأجر للأجرة لا يمد فزولا منه من سقه في طلب إنقاصها ، إلا إذا فهم ذلك من دفعه الأجرة بدون أي تحفظ من قبله) - ١٠ يناير سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ١٤٠ (إذا نشأ خلل البناء بعضه من عيب في مواسير المياه وبعضه بسبب ضعف أساسات المنزل ، كانت المسؤولية مشتركة بين المالك وشركة المياه) .

وقضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه وإن كان من المبادئ المقررة عدم جواز الجمع بين دعوى تنقيص الأجرة ودعوى فسخ الإيجار ، إلا أنه يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ، ولو كان قد رفع قبل ذلك دعوى بتنقيص الأجرة ثم أصبح من المحقق لديه أن الانتفاع بالعقار المؤجر مستحيل بالمرّة (استئناف وطني ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٨ المجموعة الرسمية ٢٠ رقم ٧٣ ص ٨٩) . وقضت هذه المحكمة أيضاً بأنه إذا ثبت أن الأطنان المؤجرة حمرت طرق الرى التي كانت تتمتع بها في وقت الإيجار ، وجب تخفيض قيمة الأجرة إلى الحد اللائق (استئناف وطني ٢٢ مايو سنة ١٩٢٦ المحاماة ٤ ص ٤٥٣) .

(٢) بودري وقال ١ فقرة ٣٦٥ مكررة .

(٣) جرانولان في العقود فقرة ٣٤٠ هامش ٤ .

(٤) دي هلتس ٢ الإيجار فقرة ١٨٢ .

(٥) انظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٢٠٦ - فقرة ٢٠٩ .

## ٢٠٨ - القضاء : وقد عمل القضاء أيضاً على سد بعض النقص في أحكام

التقنين المدني القديم الخاصة بصيانة العين المؤجرة ، وذلك من ناحيتين :  
 (الناحية الأولى) أنه يعتبر الحرمان الكلي أو الجزئي من الانتفاع بالعين المؤجرة في حكم الهلاك المادي<sup>(١)</sup> . ومن ثم يمكن القول إن العين إذا احتاجت إلى ترميمات ضرورية بحيث يكون عدم القيام بهذه الترميمات من شأنه أن ينقص الانتفاع بها ، فإن ذلك يكون في حكم الهلاك المادي ، فيجوز إذن للمستأجر طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة . ويدعم هذا القول أن الشريعة الإسلامية ، وهي التي أخذ عنها التقنين المدني القديم في مسألة صيانة العين المؤجرة ، لم تكف بأن يكون للمستأجر الحق في أن يشترط قيام المؤجر بالترميمات الضرورية ، ولم تكف بأنه إذا هلكت العين هلاكاً كلياً أو جزئياً جاز طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، بل أجازت فوق ذلك للمستأجر ، إذا كانت العين تحتاج إلى ترميمات ضرورية ولم يكن قد رآها من قبل ، أن يطلب فسخ الإيجار ولو لم يكن هناك شرط بذلك ، حتى لو كان احتياج العين للترميمات لم يؤد إلى هلاكها هلاكاً كلياً أو جزئياً . فقد نصت المادة ٦٤٥ من مرشد الخيران على أنه « لا يجبر صاحب الدار المؤجرة على عمارتها وترميم ما اختل من بنائها وإصلاح ميازيبها ، وإن كان ذلك عليه لا على المستأجر . لكنه إذا لم يفعل المؤجر ذلك ، كان للمستأجر أن يخرج منها ، إلا إذا كان استأجرها وهي كذلك وقد رآها فليس له الخروج منها » . وقد كتبنا في هذا الصدد في عهد التقنين المدني القديم ما يأتي : « وظاهر أن القانون المصري (التقنين المدني القديم) كالشريعة الإسلامية من حيث أنه لا يلزم المؤجر بالتنفيذ العيني ، ولكن هل هو كالشريعة الإسلامية أيضاً من حيث أنه يجزى للمستأجر طلب الفسخ إذا لم يتم المؤجر بالترميمات الضرورية حتى لو لم يترتب على عدم القيام بهذه الترميمات هلاك العين كلياً أو جزئياً ؟ إن ظاهر نصوص القانون المصري (التقنين المدني القديم) لا يعطي للمستأجر الحق في فسخ الإيجار بمجرد احتياج العين إلى ترميمات ضرورية إذا لم يؤد هذا إلى هلاك العين هلاكاً كلياً أو جزئياً . ولكننا مع ذلك نتردد في

(١) انظر أحكام القضاء المشار إليها في الفقرة السابقة - وانظر : استئناف غطاط

٢٨ فبراير سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٢٠٩ (سلم المؤجر المستأجر شقة مفروشة ولكنها ملأى

بالبق والثاموس والفيران) .

الأخذ بهذا الرأي، ونرى أن المشرع المصري لم يرد، عندما أخذ بأحكام الشريعة الإسلامية في هذا الموضوع وترك أحكام القانون الفرنسي، أن يذهب إلى حد أبعد مما ذهب إليه الشريعة. وعلى كل حال فإن احتياج العين إلى ترميمات ضرورية، ولو لم تهلك هذه العين، يجعل الانتفاع بها غير كامل. وقد سبق أن رأينا أن القضاء المصري يعتبر الحرمان الكلي أو الجزئي من الانتفاع، ولو لم يكن هناك هلاك مادي، في حكم هذا الهلاك. وبناء على هذا المبدأ يجوز القول إن مجرد احتياج العين إلى ترميمات ضرورية من شأنه أن ينقص الانتفاع بها يكون في حكم الهلاك. والهلاك كما رأينا يسوغ للمستأجر طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة. وبذلك يمكن تقريب القانون المصري (التقنين المدني القديم) من الشريعة الإسلامية في هذا الموضوع<sup>(١)</sup>. وسنرى أن التقنين المدني الجديد (م ٥٦٨) صريح في إعطاء المستأجر الحق، إذا لم يحم المؤجر بالترميمات الضرورية، في طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة<sup>(٢)</sup>.

(الناحية الثانية) أن القضاء المصري يدفع المؤجر بطريق غير مباشر إلى القيام بالترميمات الضرورية. وهو لم يصل إلى حد أن يعطى للمستأجر، كما فعل التقنين المصري الجديد (م ٥٦٨)، دعوى على المؤجر يطلب فيها التنفيذ عينا والقيام بهذه الترميمات، لأن نصوص التقنين المدني القديم لا تساعد على هذا. ولكنه، من جهة أخرى، قرر أنه وإن كان المستأجر لا يستطيع إجبار المؤجر على القيام بالترميمات الضرورية، إلا أن العين المؤجرة إذا أصابها خلل من جراء تقصير المؤجر في القيام بهذه الترميمات، لم يقتصر المستأجر على طلب فسخ الإيجار فقط كما تقضى بذلك المادة ٣٧٠/٥٤٣ - ٤٥٥، بل له أيضاً أن يطلب تعويضات عما يصيب شخصه أو ماله من الضرر بسبب هذا الخلل. وقد صدرت عدة أحكام من محكمة الاستئناف المختلطة تقرر هذا المبدأ<sup>(٣)</sup>.

(١) الإيجار لمؤلف فقرة ٢١٠ - وانظر أيضاً في هذا المعنى محمد عل إمام فقرة ٧٧ ص ١٨٢ - ص ١٨٣ - استئناف مخطوط ٣٠ مايو سنة ١٩٢٣ م ٤٥ ص ٢٩٨.

(٢) انظر مايل فقرة ٢٢١.

(٣) قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه وإن كان المؤجر لا يلتزم بتسكين المستأجر المستأجر من الانتفاع، بل يتركه فقط ينتفع بالعين المؤجرة، إلا أن هذه القاعدة لا تحول دون مسئولية المؤجر عن الجريمة المدنية أو شبه الجريمة، فإذا حدث بسبب خطأ حوادث أصابت بالضرر أشخاص أو أموال المستأجرين منه، ومطالب هؤلاء بتعويض، لا عن الترميمات =



ولكن يلاحظ أن القضاء المصرى يشترط في إعطاء المستأجر تعويضاً شرطين :  
(أولاً) ألا يكون الخلل الذى أصاب الشيء المؤجر قد حدث قضاء وقدرأ ، بل  
يجب أن يكون هناك تقصير من المؤجر يكون أساس المسؤولية المدنية<sup>(١)</sup> . وبعد  
تقصيراً مجرد عدم قيام المؤجر بالترميمات الضرورية مع علمه بضرورة القيام  
بها وبالخطر الذى ينجم عن تركها<sup>(٢)</sup> . ولكن إذا كان المستأجر نفسه قد أهمل  
بلوره ، أو اشترط المؤجر أنه غير مسئول مع علم المستأجر بالخطر ، فلا  
مسئولية على المؤجر<sup>(٣)</sup> . ثانياً أن يكون الضرر الذى أصاب المستأجر والذى

= البسيطة المتادة ولا عن الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة ، ولكن عن الضرر الذى أصابهم  
في أشخاصهم أو في أموالهم ، فإن المؤجر يلتزم بهذا التعويض ( استئناف مخطط ٢٠ فبراير  
سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ١٥٤ ) . وقضت أيضاً بأن مالك العقار يلتزم بأن يراقب بنفسه أو بمن  
يقوم مقامه أن عقاره لا يكون خطراً على ساكنيه أو على المارة ، ورغماً من سكوت القوانين  
المختلة فيما يتعلق بالضرر الذى تحدثه الأشياء التى في حراسة الإنسان ، فإن المالك يجب أن يكون  
مستولاً عن الضرر الذى يحدث بسبب سوء حالة العقار الناشئ إما عن عيب في البناء أو إهمال  
لصيانة العقار وتهده ( استئناف مخطط ٢٨ يناير سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ١١١ ) . وانظر  
أيضاً : استئناف مخطط ١٨ فبراير سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ١٥٤ - ٢٤ مارس سنة ١٩٠٤ م  
١٦ ص ١٧٢ - ١٠ نوفمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ١١ - ٥ يوفيه سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٤٨٥ -  
١٠ يناير سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ١٤٠ .

( ١ ) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه لا يترتب على حرمان المستأجر من الانتفاع  
بالخلل المؤجر بسبب قهري كالرشح الذى تسرب إلى الجدران بسبب فيضان النيل فيضائاً غير  
هادئ أية مسؤولية على المالك ، ولا ينشأ عن هذا الحرمان سوى حق المستأجر في فسخ الإجارة  
( استئناف وطنى ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٨ المجموعة الرضمية ٢٠ رقم ٧٣ ص ٨٩ ) . انظر أيضاً :  
استئناف مخطط ٩ أبريل سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٢٣٤ - ٥ فبراير سنة ١٨٩١ م ٣ ص ١٨٠ -  
٤ فبراير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٥٦ - ٢٤ يوفيه سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٩٣ - ٢٢  
ديسمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٦٤ - ١٠ يناير سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ١٤٠ - طنطا الكلية  
٢١ أكتوبر سنة ١٩٣٩ المجموعة الرضمية ٤١ رقم ٨٥ .

( ٢ ) وتقضى المحاكم الفرنسية بذلك ، فقد قضى بأنه إذا كانت الأماكن المؤجرة قديمة  
للهدو واحتاجت إلى المرممة ، وقصر المالك في عمل المرممات الضرورية لصيانة العقار ، وترتب  
على إهماله هذا أن تدمر العقار إلى السقوط ، وأمرت مصلحة التنظيم بهدم العقار ، كان مستولاً  
عن تعويض الضرر الذى يصيب المستأجر مطلقاً . أما إذا كان هدم العقار بناء على قرار مصلحة  
التنظيم تمديداً لخط التنظيم ، واضطر المالك لخدمه ، فإنه لا يكون مستولاً لأن قرار التنظيم  
في حكم القوة القاهرة ( محكمة شارنتون ٧ يولية سنة ١٩٢٧ المجموعة ٨ ص ١٢١ ) .

( ٣ ) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه إذا كان المستأجر يعلم أن سقوط المنزل  
عظم ، ومع ذلك أهمل في نقل بضائمه ، فليس له الرجوع على المؤجر بتعويض الضرر الذى لحق  
بذلك البضائع ، لأنه كان يمكنه تلافيه ( استئناف وطنى ١٨ مارس سنة ١٩١٢ المجموعة الرضمية =

يستحق من أجله التعويض ليس ناشئاً من مجرد فسخ الإيجار في وقت غير لائق ، أو من مجرد حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، بل يجب أن يكون هناك ضرر غير ذلك أصاب المستأجر في شخصه أو في ماله بسبب عدم القيام بالترميمات الضرورية ، كتلف بعض المقتولات الموجودة في المنزل المؤجر أو إصابة المستأجر أو أحد من أهله أو أتباعه بسبب الخلط الذي حصل بالمنزل<sup>(١)</sup> . ونرى من ذلك أن أساس التعويض في نظر القضاء المصري ليس هو عقد الإيجار نفسه ، بل التقصير الحاصل من المؤجر والذي تسبب عنه ضرر أصاب شخص المستأجر أو ماله ، فالمستولية هنا مسئولية تقصيرية لامتسولية عقدية<sup>(٢)</sup> . ومن ثم كان المستأجر هو الذي يجب عليه إثبات هذا الخطأ<sup>(٣)</sup> .

= ١٣ رقم ٧٨ ص ١٥٥) . وقضت محكمة الموسيقى بالأحقوق للمدعي في التعويض عن الضرر الذي لحق بمفروشات من الأساطير التي تساقطت من أسقف منزل استأجره من وزارة الأوقاف بعد أن ثبت أن المستأجر كان يعلم الخلط من قبل ، واشترطت وزارة الأوقاف عدم مسئوليتها من الضرر الناشئ من تساقط الأساطير (الموسيقى ٢٧ يناير سنة ١٩٢٣ الهامة ٤ ص ٤٢) .

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختطة بأن المستأجر ليس له إلا أن يطلب فسخ الإيجار مع الإضفاء من الأجرة من وقت حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة ، ولا يجوز أن يطلب تعويضاً من مجرد الخلط الذي أصاب المكان المؤجر (استئناف مختلط ١٤ فبراير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٥٦) - انظر أيضاً: استئناف مختلط ٢٤ يونيو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٩٣ - ٥ نوفمبر سنة ١٩٠٨ م ٢١ ص ٤ - ٥ يونيو سنة ١٩٢٣ جازيت ١٣ رقم ٣٠٣ ص ١٨٢ - مسئولية المالك في حالة حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة تكون مقصورة على المستأجر الذي تعاقد معه ، ولا تنقل إلى الأشخاص الذين كان يؤويهم معه في البيت ولم يكونوا طرفاً في عقد الإجارة . فإذا كان المستأجر يؤوي أو يحول أفراداً من ذوي قرابته ، فاضطروا بسبب الخلط الذي طرأ على العين المؤجرة إلى السكنى بأحد الفنادق ، فلا يكون المالك مسئولاً عن رد نفقة الإقامة بالفندق إليهم ، لأنه لا توجد بينه وبينهم أدنى رابطة قانونية تجعله مسئولاً أمامهم (استئناف مختلط ١٠ يناير سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ١٤٠) .

ولا بعد ضرراً يستحق التعويض تضرر المستأجر من السكنى لأسباب ترجع إلى صحة أو صحة أسرته ، كما أن هذه الأسباب لا تكون حتى لفسخ الإيجار أو تنقيص الأجرة (٦٨ مراتبة ١٩٠٩) . ولكن هذا لا يمنع المستأجر من طلب الفسخ إذا ثبت أن المنزل غير ملائم للسكنى من الوجهة الصحية ، لا لشخصه ولأسرته فقط ، بل لجميع الناس على الإطلاق ، أي أن عدم ملائمة الصحة لا ترجع فقط إلى اعتبارات شخصية خاصة بالمستأجر وبأسرته وحدهما .

(٢) نقض مدني ١٧ يونيو سنة ١٩٣٧ مجموعة عمر ٢ رقم ٦٤ ص ١٧ - استئناف مختلط ٢٠ فبراير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ١٥٤ - ٢٨ يناير سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ١١١ - ١٨ فبراير سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ١٥٤ - ٢٤ مارس سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ١٧٢ - ١٠ نوفمبر سنة ١٩٠٩ م ١٢ ص ١١ - ٢٣ يونيو سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٣٩٠ .

(٣) هاتون ٢ ص ١١٨ - محمد علي إمام فقرة ٧٧ ص ١٨٣ - وانظر في كل ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٢١٠ - فقرة ٢١١ .

## المطلب الثاني

### صيانة العين المؤجرة في التقنين المدني الجديد

٢٠٩ - مسائل مملوكة : عمل التقنين المدني الجديد على تعهد العين المؤجرة بالصيانة حتى تبقى بعد تسليمها صالحة للانتفاع بها الانتفاع المقصود ، وذلك بطرق ثلاثة :

(الطريق الأول) أوجب التقنين الجديد على المؤجر بطريق مباشر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها صالحة للانتفاع المقصود ، وألزمه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين . وفي هذا يختلف التقنين المدني الجديد عن التقنين المدني القديم اختلافاً واضحاً ، فقد رأينا أن التقنين المدني القديم لا يرتب على المؤجر هذا الالتزام .

(الطريق الثاني) إذا احتاجت العين المؤجرة لا إلى ترميمات ضرورية للانتفاع بها ، بل إلى ترميمات ضرورية لحفظها من الهلاك ، فقد أعطى التقنين المدني الجديد للمؤجر الحق في القيام بهذه الترميمات ولو عارض المستأجر في ذلك . وفي هذا يتفق التقنين المدني الجديد مع التقنين المدني القديم كما رأينا فيما تقدم .

(الطريق الثالث) إذا هلكت العين المؤجرة بعد تسليمها للمستأجر ، إما لحاجتها إلى الترميمات أو لأي سبب آخر ولو لقوة قاهرة ، فقد جعل التقنين المدني الجديد لهذا الهلاك جزاء هو فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، كما جعل للمستأجر الحق في حالة الهلاك الجزئي أن يطلب من المؤجر إعادة العين إلى حالتها حتى يتمكن من الانتفاع بها . وفيما يتعلق بالجزء الذي يقضى بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة يتفق التقنين المدني الجديد مع التقنين المدني القديم ، أما فيما يتعلق بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها فيختلف التقنينان إذ لا يجبر التقنين المدني القديم المؤجر على هذه الإعادة ، وقد تقدمت الإشارة إلى ذلك . فهذه مسائل ثلاث نتولاها بالبحث متعاقبة .

### § ١ - التزام المؤجر بتعهد العين المؤجرة بالصيانة

٢١٠ - الالتزام بالصيانة والجزاء عليه : قرر التقنين المدني الجديد في المادة ٥٦٧ أن التزام المؤجر بتعهد العين بالصيانة ، ثم رتب الجزاء على هذا الالتزام في المادة ٥٦٨ .

## ( ١ ) الالتزام بالصيانة

٢١١ - **فصوص قانونية** : تنص المادة ٥٦٧ من القانون المدني على ما يأتي :

١ - على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها ، وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية .

٢ - وعليه أن يجرى الأعمال اللازمة للأسطح من تحصيص أو بياض ، وأن يقوم بنزع الآبار والمراحيض ومصارف المياه .

٣ - ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة . ويلزم بشتن المياه إذا قلر جزافاً ، فإذا كان تقديره ، بالعداء ، كان على المستأجر . أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر .

٤ - كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره ، (١) .

وقد قلنا أن هذا النص يقابل في القانون المدني القديم المادة ٣٧٠قرة أولى/ ٤٥٣ ، وسبق ذكر هذه المادة (٢) .

( ١ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٦٥ من المشروع التمهيدي على وجه مقاربه

لما استقر عليه في القانون المدني الجديد . وفي لجنة التزاجعة حذف من آخر الفقرة الأولى - حيث كان قد ورد - **هذه الترميمات التأجيرية** فتكون على المستأجر ، - عبارة - فتكون على المستأجر ، حتى لا ينص على حكم واحد في مادتين مختلفتين كما جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد هذا النص . ووافقت اللجنة على النص بعد هذا التعديل تحت رقم ٥٩٦ في المشروع النهائي . وفي مجلس النواب كانت الفقرة تشتمل على عبارة : **يقوم بياض الغرف وتجديد ألوانها** ، فحلفت ، ووافق المجلس على المادة بعد هذا الحذف تحت رقم ٥٩٥ . وفي لجنة مجلس الشيوخ اقترحت إعادة هذه العبارة لأن في عدم بياض الغرف نقصاناً لاتساع المستأجر بها ولأن النظافة ليست من الكليات حتى يقوم المستأجر بها ، ولكن اللجنة رفضت هذا الاقتراح ووافقت على النص حسب تعديل مجلس النواب ، تاركة تقرير التزام المؤجر بياض الغرف وتجديد ألوانها لمرء . وحذفت لجنة مجلس الشيوخ عبارة : **أو الغرف** ، التي كانت الواردة في الفقرة الرابعة حيث كانت الفقرة تجرى على الوجه الآتي : **كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره** ، لأن المقرر في النص هو ما جرى العرف به فلا يخالف إلا باتفاق خاص . وأقرت اللجنة المادة بعد هذه التعديلات تحت رقم ٥٦٧ . ووافق مجلس الشيوخ على المادة كما عدلتها للجنة ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٩٤ - ص ٤٩٧ ) .

( ٢ ) انظر آنفاً ققرة ٣٠٦ -

ويقابل نص التقنين المدني الجديد في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٣٥ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٦٦ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٥٠ / ١ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٤٧ / ١ وم ٥٤٨ فقرة أخيرة وم ٥٥٠ وم ٥٥١ (٣) .

٢١٢ - أنواع ثلاثة من الترميمات : ويحسن قبل الكلام فيما يلزم المؤجر بإجرائه من الترميمات أن نميز بين أنواع ثلاثة من الترميمات . فهناك الترميمات الضرورية لحفظ العين ، والترميمات التأجيرية ، والترميمات الضرورية للانتفاع بالعين .

٢١٣ - الترميمات الضرورية لحفظ العين - إمانه : وهذه ترميمات ضرورية مستعجلة لحفظ العين من الهلاك . فإصلاح الحائط إذا كان يهدد بالسقوط ، وتقوية الأساسات إذا كانت واهية ، وترميم الطوابق السفلية إذا غمرتها المياه

#### ( ١ ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٣٥ ( موافق مع استبدال عبارة الترميمات الكالية بعبارة الترميمات التأجيرية ) .

التقنين المدني الليبي م ٥٦٦ ( موافق فيما عدا أن الماء على المستأجر قدر بالعداد أو جزائفاً ) ه  
التقنين المدني العراقي م ١ / ٧٥٠ : على المؤجر إصلاح وترميم ما حدث من خلل في المأجور أدى إلى إخلال في المنفعة المقصودة منه .  
( والحكم يتفق مع حكم التقنين المصري : انظر عباس حسن الصراف فقرة ٨٥٤ - فقرة ٨٦٣ ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ١ / ٥٤٧ : إن المؤجر يلزمه ألا يقتصر على تسليم المأجور بحالة يقضى منها المستأجر أن يستعمله لغرض المقصود منه بحسب ماهية أو بحسب التخصيص الذي اتفق عليه المتعاقدان ، بل يلزمه أيضاً أن يقوم بصيانة المأجور وملحقاته لإبقائه على الحالة المشار إليها ، إلا فيما يأتى : أولاً - عند وجود شروط أخرى بين المتعاقدين - ثانياً - إذا كان المأجور عقاراً وكان عرف البلد يقضى بأن تكون الإصلاحات الصغرى على المستأجر .  
م ٥٤٨ فقرة أخيرة : أما تكليس جدران الغرف وتجديد الطلوع واستبدال الأبواب وترميم السلوح فننقثها على المؤجر ، وإن كانت مقصورة على أشغال بسيطة من تكليس أو ترميم .  
م ٥٥٠ : إن نفقة تنظيف الآبار وحفائر المراحيض ومصارف المياه هي على المؤجر ، ما لم يكن نص أو عرف يخالف .

م ٥٥١ : على المؤجر أن يدفع الضرائب والتكاليف المختصة بالمأجور ، ما لم يكن هناك نص أو عرف يخالف . ( وأحكام التقنين اللبناني تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري ) .

فلو هنت من أساساتها، وترميم الأسقف إذا كانت موشكة على الانهيار، كل هذه ترميمات ضرورية مستعجلة لحفظ العين من الهلاك. وهي في الوقت ذاته ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين. ولكنها ما دامت ضرورية لحفظ العين فهذه الصفة هي التي تغلب عليها، ويكون المؤجر ملزماً بإجرائها، ويجوز للمستأجر أن يجريها على نفقته. وكما أن المؤجر ملزم بإجرائها، فإن له كذلك الحق في إجرائها ولو عارض المستأجر في ذلك إذا كانت لا تنقص من الانتفاع بالعين، على النحو الذي صنفينه تفصيلاً فيما يلي<sup>(١)</sup>.

#### ٢١٤ - الترميمات التأجيلية - إمامة : وهذه ترميمات ضرورية للانتفاع

بالعين، فهي بذلك تختلف عن الترميمات الضرورية لحفظ العين. ولكنها ترميمات بسيطة، جرى العرف أن يقوم بها المستأجر. مثل ذلك إصلاح البلاط والنوافذ والأبواب والمفاتيح وصنابير المياه ودهان الحيطان إذا كان العرف يجعله من الترميمات التأجيلية. وهذه الترميمات يلتزم بها المستأجر على النحو الذي سنبينه تفصيلاً فيما يلي<sup>(٢)</sup>.

#### ٢١٥ - الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين : وهذه ترميمات لازمة حتى

يتسكن المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملاً، وإن لم تكن لازمة لحفظ العين من الهلاك. وهي في الوقت ذاته ليست من الترميمات البسيطة التي جرى العرف يجعلها على المستأجر فيما قدمناه، فتختلف بذلك عن الترميمات التأجيلية. مثل ذلك إصلاح السلم أو المصعد أو دورة المياه، كل هذه ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين، وتجاوز مجرد الترميمات التأجيلية، وهي في الوقت ذاته ليست ضرورية لحفظ العين من الهلاك فإن العين تبقى قائمة سليمة ولو اختل السلم أو المصعد أو دورة المياه، واختلال هذه الأشياء إنما يؤثر في الانتفاع بالعين لا في سلامتها. ولما كان المؤجر يلتزم بتعهد العين بالصيانة، فإنه يترتب على ذلك أن يكون ملزماً بإجراء هذه الترميمات<sup>(٣)</sup>.

(١) انظر فقرة ٢٢٤ وما بعدها.

(٢) انظر فقرة ٢٨٧ وما بعدها.

(٣) وتقول المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيلي في هذا الصدد : « ويتربط على التزام المؤجر بتعهد العين بالصيانة أنه ملزم أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية، عدا الترميمات التأجيلية فهي على المستأجر... ويلاحظ أن المقصود بالترميمات الضرورية هنا الترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، لا الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك. وقد أوردت المادة ٧٦٥ (من المشروع) أمثلة لهذه الترميمات، فذكرت... تخصيص الأسطح ونزع الآبار والمراحيض ومصارف المياه » (مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٤٩٥).

٢١٦ — إجراء الترميمات الضرورية دور الكمالية : وإذا كان المؤجر يتعهد بتسليم العين في حالة حسنة كما سبق القول ، فإنه يجب عليه أيضاً أن يتعهد العين المؤجرة بالإصلاح والترميم حتى بعد تسليمها إلى المستأجر ليستكن هذا الأخير من الانتفاع بها الانتفاع المطلوب . وهذا الالتزام يكون مستمراً ما دامت مدة الإجارة صارية<sup>(١)</sup> ، حتى تبقى العين المؤجرة في حالة تصلح للانتفاع بها الانتفاع المقصود<sup>(٢)</sup> .

ولكن المؤجر ليس ملتزماً بعمل تصليحات في العين المؤجرة ليست ضرورية للانتفاع بالعين ، بل هي كمالية تريد في تحسين العين وتجميلها . فهو غير ملزم مثلاً بزخرفة أسقف الغرف أو بتكسية الحيطان بالورق أو بتلوينها أو بفرش الطرقات التي تؤدي إلى مدخل المنزل بالرمل أو بنحو ذلك من أسباب الزخرفة والتجميل<sup>(٣)</sup> . ولكنه ملزم — كما تنص صراحة الفقرة الثانية من المادة ٥٦٧ مدني — بإجراء الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص وبياض ، وبأن يقوم بنزع الآبار والمراحيض ومصارف المياه<sup>(٤)</sup> . وهو ملزم كذلك بإصلاح المصعد<sup>(٥)</sup> ، وترميم السلم ،

(١) وغنى عن البيان أنه إذا لم يتم بالتزاماته ، وبخاصة إذا لم يدفع الأجرة ، جاز للمؤجر أن يمتنع عن القيام بالتزامه من إجراء الترميمات الضرورية ، وذلك تطبيقاً لمبدأ الدفع بعدم تنفيذ العقد ( بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٠٨ ص ٦٦١ - ص ٦٦٢ - نقض فرنسي ٢٦ نوفمبر سنة ١٩٥١ جازيت دي پاليه ١٩٥٢ - ١ - ٧٢ ) .

(٢) بودري وقال ١ فقرة ٣٢١ .

(٣) فزراعة حديقة المنزل وما يلزم ذلك من أعمدة وتقاوٍ وشجيرات لا تكون على المؤجر ، إلا إذا اتفق المتعاقدان على ذلك ( استئناف مختلط ٣ فبراير سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٨١ . سليمان مرس فقرة ١٥١ ص ٢٦٤ هامش ٣ ) . هذا واعتبار العمل من أعمال الإصلاح الضروري أو من أعمال التحسين يختلف باختلاف الظروف . فإعتبر إصلاحاً في منزل تسكنه الطبقة العالية قد لا يعتبر إلا من أعمال التحسين في منزل تسكنه الطبقة الوسطى ( دي پاچ ٤ ص ٥٩١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١١٧ ص ١٧٩ هامش ١ ) .

(٤) وفي الأراضي الزراعية ذكرت المادة ٦١٤ مدني أمثلة لترميمات التي تقع على حائق المؤجر وأمثلة لترميمات التأجيرية التي تقع على عائق المستأجر . فن الترميمات الأولى التي يلتزم بها المؤجر الإصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات وإقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين . ومن الترميمات الأخرى التي يلتزم بها المستأجر تطهير وصيانة الترع والمساق والمراوى والمصارف والقيام بأعمال لصيانة المتادة الطرق والجسور والقناطر والأسواق والآبار والمباني المدة السكنى أو للاستغلال .

(٥) كما يلتزم بالترميمات الضرورية لسائر ملحقات العين غير المصعد ، كترميم الخلف =

وإجراء التصليحات الكبيرة في دورات المياه وأجهزة الغاز والكهرباء ومواسير المياه<sup>(١)</sup>. ويشترط في كل ذلك أن تكون حاجة العين إلى هذه الترميمات غير راجعة إلى فعل المستأجر أو أحد من ذويه كأفراد أسرته وخدمه وزائريه<sup>(٢)</sup>. ويقوم المستأجر بهذا الالتزام ولو كان مالكا لحق الانتفاع دون الرقبة ، ولا يستطيع المستأجر أن يطالب مالك الرقبة بإجراء ترميم ما لأنه لم يتعاقد معه ،

= وغرف النسيل والجراج . وإذا كانت الملحقات مشتركة بين المستأجرين ، جاز لكل من هؤلاء مطالبة المؤجر بالتريعات إلا أن يكون هو المتسبب في التلف ، فيجوز لغيره من المستأجرين مطالبة المؤجر بالتريعات ، والمؤجر أن يرجع على من تسبب في التلف من المستأجرين (عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٢٢ - سليمان مرقس فقرة ١٥٢) .

(١) أما يياض الغرف وتجديد ألوانها ، فقد كانت الفقرة الثانية من المادة ٥٦٧ مدنى تنص على أنها من التريعات الضرورية وتلزم بها المؤجر . ثم حذف هذا النص في مجلس النواب كما سبق القول ، وأصبح الأمر موكولا للعرف ، فإن كان عرف البلد يقضى بجعل هذه التريعات على أى من المؤجر أو المستأجر وجب عليه القيام بها ، وإلا ففى على المستأجر إذا أراد القيام بها ولكنه لا يجبر عليها (انظر أنفاً فقرة ٢١١ فى الماش) .

ويلاحظ بوجه عام أن جميع التريعات التى يقضى العرف بأن تكون على المؤجر يلتزم هذا بإجرائها ، وماذكرته المادة ٥٦٧ مدنى من التريعات هو بعض ما يقضى به العرف ، ولم يرد على سبيل الحصر ، فيستكمل بما يقضى به العرف من ترميمات أخرى ( انظر ما يلى فقرة ٢١٨ ) .

وهناك أعمال صيانة معتادة تأمر السلطة العامة بإجرائها وتكون على المؤجر ، كدعم منزل آيل للسقوط أو تطهيره من مرض معد أو تغيير أشجار الحديقة . أما إذا كانت العين المؤجرة عملا عاماً ، واقتضت السلطة العامة إجراء أعمال فيه وفقاً للوائح المحال العامة ، كتركيب مضخات للحريق وتنظيف الجدران بالقيشانى أو دهانها بدهان خاص وفتح أبواب ونوافذ جديدة ، فهذه لا تكون على المؤجر إلا إذا اشترط عليه المستأجر ذلك ( عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٢١ - سليمان مرقس فقرة ١٥١ ص ٢٦٥ ماش ٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨١ ص ٤٤٢ - ص ٤٤٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٠٣ ص ١٥٠ ) .

(٢) بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥٠٩ - سليمان مرقس فقرة ١٥١ ص ٢٦٥ - محمد على إمام فقرة ٧٨ ص ١٨٧ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨١ ص ٤٤٢ - والنائب أن يكون الخلل أو التلف راجعاً إلى القدم (vetusté) وطول الاستعمال . وقد يرجع إلى قوة قاهرة كفيضان أوزلوال أو غارة جوية ، أو إلى خطأ المؤجر كما إذا أقام شاباً جديداً فأحدث تلفاً في الطابق المؤجر ، أو إلى فعل الغير كما إذا أتلّف أحد المستأجرين الآخرين المصعد أو السلم أو اللباب الخارجى . والمهم ألا يكون الخلل أو التلف راجعاً لفعل المستأجر أو أحد من ذويه ، فمتنقذ يكون المستأجر نفسه هو الملزم بالترميم ( محمد على إمام فقرة ٧٨ ص ١٨٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٠٣ ص ١٥٠ ) . وإذا رجع إلى فعل الغير ، كان المؤجر هو الملزم بالترميم نحو المستأجر ، والمؤجر أن يرجع به ذلك على الغير ( عبد المنعم البدرأوى ص ٤٩ ) .



حتى لو كان هذا الترميم مما يجب على مالك الرقبة بصفته كذلك (م ٩٨٩ مدني) (١).  
 فإذا قام المؤجر بالترميم اللازم ، رجع بالمصروفات على مالك الرقبة (٢). وكذلك  
 يلزم المستأجر الأصلي بالترميمات نحو المستأجر من الباطن ، ويرجع بعد ذلك على  
 المؤجر (٣).

٢١٧ - **تكاليف العين المؤجرة تلحق بالترميمات الضرورية** : وقد ذكرت  
 الفقرة الثالثة من المادة ٥٦٧ مدني تكاليف يقوم بها المؤجر ليست في الواقع من  
 الأمور بترميمات ضرورية ، ولكنها تكاليف تلحق بهذه الترميمات . وتقول المذكرة  
 الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ويلحق بالترميمات الضرورية  
 تكاليف العين المؤجرة ، فهي على المؤجر ، كالضرائب و ثمن المياه إذا قدر جزافاً  
 إذ يستطيع المؤجر أن يقدر مبلغ التزامه . أما إذا قدر ثمن المياه بالعداد فيكون  
 ذلك على المستأجر ، ويدفع بقدر ما استهلك . و ثمن الكهرباء والغاز ( ويكون عادة  
 بالعداد ) على المستأجر » (٤).

فجميع التكاليف والضرائب التي تستحق على العين المؤجرة تكون على  
 المؤجر ، كعوائد الأملاك وأموال الأراضي الزراعية وضريبة الحفر وضريبة  
 الدفاع ورسم رخصة السيارة المؤجرة وغير ذلك من الضرائب والرسوم  
 والتكاليف (٥) . ويستثنى من ذلك ما ينص القانون أن تكون على المستأجر ،  
 كضريبة الـ ٢ ٪ من القيمة الإيجارية التي تفرض على السكان في الإسكندرية

(١) عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٠٣ ص ١٥١ .

(٢) وهذا هو نفس ما قرره قبل تسليم العين ، فإنه يجب على المؤجر ، إذا لم يكن  
 هو المالك بل كان صاحب حق الانتفاع ، أن يقوم بهذه الترميمات قبل تسليم العين ، ولا يستطيع  
 المستأجر أن يطالب مالك الرقبة بذلك ، بل يطالب المؤجر وهو صاحب حق الانتفاع ( انظر آنفاً  
 فقرة ١٧٨ في الهامش ) . وهناك رأى يذهب إلى أنه يجوز للمستأجر مطالبة صاحب حق الانتفاع  
 ( المؤجر ) ومالك الرقبة متضامنين أن يقوموا بالترميم اللازم ، لأن هذا الالتزام لا يتجزأ  
 ( بودى وقال ١ فقرة ٣٢١ مكررة ) .

(٣) محمد حل إمام فقرة ٧٨ ص ١٨٧ .

(٤) مجموعة الأعمال التفسيرية ٤ ص ٤٩٥ .

(٥) ويلزم المؤجر بالتكاليف الإنشائية التي تفرضها الحكومة على العين المؤجرة  
 كنفقات تطهير المصارف والساق ونفقات تسوير الأراضي الفضاء ( سليمان مرقس فقرة  
 ١٥٣ ) . وقد يفرض القانون على المستأجر أن يدفع الضرائب والتكاليف كما ورد في قوانين  
 الميزن الإدارى ، فيجب عليه دفعها ويرجع بها على المؤجر ( محمد حل إمام فقرة ٧٩ ) .

والقاهرة وكضريبة الدفاع في بعض الأماكن المؤجرة ، فهذه يتحملها المستأجر وإن كانت تحصل من المالك .

والمياه إذا قلرت جزأاً تكون على المؤجر ، إذ يستطيع هذا - كما تقول المذكرة الإيضاحية - أن يقدم مقدماً مبلغ التزامه . وهذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يجعل المياه المقدرة جزأاً على المستأجر لا على المؤجر . أما ما يقاس استهلاكه بالعدد فيختلف بحسب حاجة كل مستأجر ، ومن ثم لا يمكن تقديره مقدماً ، فهو على المستأجر . وذلك كالمياه إذا كان تقديرها بالعدد ، وكالكهرباء والغاز ويكون تقديرهما عادة بالعدد .

٢١٨ - جواز التعديل أو التزام : وتنص الفقرة الرابعة من المادة ٥٦٧ مدني ، كما رأينا ، على جواز تعديل الالتزام بصيانة العين المؤجرة باتفاق خاص ، فتقول : « كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره » . فأحكام المادة ٥٦٧ مدني ليست من النظام العام ، وإنما هي تقرر النية المحتملة للمتعاقدين وما جرى به العرف أن يلتزم به المؤجر من الترميمات الضرورية . والرميمات التي ذكرتها المادة ٥٦٧ مدني ليست مذكورة على سبيل الحصر ، بل هي بعض ما يقضى به العرف . فكل ما يقضى به العرف أن يكون على المؤجر من الترميمات ، سواء ذكرت في النص أو لم تذكر ، يلتزم المؤجر بإجرائها .

على أنه يجوز للمتعاقدين أن يخالفا هذه الأحكام وأن يخرجوا على العرف فيما يقضى به ، فيتفقا اتفاقاً خاصاً على أن تكون بعض هذه الترميمات أو كلها على المستأجر لا على المؤجر ، أو على أن يعني المؤجر منها<sup>(١)</sup> . وهذا الاتفاق استثناء من القواعد العامة ، فلا يجوز التوسع في تفسيره . فإذا اتفق المتعاقدان على أن تكون الترميمات على المستأجر دون بيان لنوع هذه الترميمات ، حمل ذلك على معنى أن الترميمات المقصودة هي الترميمات التأجيرية التي يلتزم بها المستأجر بموجب

(١) وقد يستفاد إعفاء المؤجر من القيام بالترميمات ضمناً من ظروف الحال . ففي الأحياء الفقيرة تكون البيوت عادة قديمة لا تصلح صلاحية كاملة للسكنى ، وتوثر بأجرة زهيدة . فإذا ألزم المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية كلفه هذا مبلغاً جسيماً من المال لا يتناسب إطلاقاً مع ما يأخذه من الأجرة الزهيدة . ففي مثل هذه الظروف يستفاد ضمناً أن المؤجر قد أضى من إجراء الترميمات للضرورية ، وأن المستأجر قد قبل المنزل بمثل ( انظر في هذه المسألة بلاثيول وريير ١٠ فقرة ٥٠٩ مكررة ) .

القانون ، وذلك ما لم يتبين من الظروف أو من العرف المحلى أن المقصود هي الترميمات الضرورية التي تكون بحكم القانون على المؤجر وقد أعفى منها بموجب هذا الاتفاق الخاص (٢) .

ومن قبيل هذه الاتفاقات الخاصة أن يقبل المستأجر العين المؤجرة بالحالة التي هي عليها ، ويفسر ذلك بأن المؤجر معنى من إجراء الترميمات الضرورية التي من شأنها تحسين هذه الحالة ، ولكنه ملتزم بإجراء الترميمات الضرورية لاستبقاء حالة العين على ما كانت عليه وقت التسليم (٣) .

### (ب) جزاء الالتزام بالصيانة

٢١٩ - نصوم قانونية : تنص المادة ٥٦٨ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - إذا تأخر المؤجر بعد إعذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادة السابقة ، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة ، وهذا دون إخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة .

٢ - ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، سواء كان العيب

(١) بودرى وقال ١ فقرة ٨٠١ - جيوار ١ فقرة ١٠٣ وفترة ٢١٠ - بلانيول وديبير ١٠ فقرة ٥٠٨ ص ٦٦١ - وإذا نزل المستأجر عن حقه في طلب الفسخ ، جاز له مع ذلك أن يطلبه إذا كانت حالة العين ، من حيث حاجتها إلى الترميم ، من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستغفيمه أو أعماله لخطر جسيم . ويقاس هذا القرض على قرض تسليم العين في مثل هذه الحالة وهو القرض المنصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة ٥٦٥ مدني ( انظر في هذا المعنى محمد علي إمام فقرة ٨٠ ص ١٩٣ - عبد المنعم البدراري ص ٥٩ ) . وإذا نزل المستأجر عن حقه في الرجوع على المؤجر بسبب الترميمات ، انصرف ذلك إلى الترميمات المألوفة ، لا إلى الإصلاحات الجسيمة التي تستغرق وقتاً طويلاً ( استئناف مخطط ٢٥ مايو سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٣٥٩ ) .

(٢) بلانيول وديبير ١٠ فقرة ٥٠٨ ص ٦٦١ - وإذا كان المستأجر يعلم بحالة العين السيئة وقبلها على هذه الحالة دون تحفظ ، فإن هذا يعني ضمناً أنه يقبل الاحتفاظ بالعين في هذه الحالة أثناء مدة العقد ، وبخاصة إذا كانت الأجرة زهيدة . ومع ذلك إذا زادت حالة العين سوءاً ، كان للمؤجر ملتزماً بترميم العين لإعادتها إلى الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ( عبد المنعم فرج الصلحة فقرة ١٠٦ ص ١٥٧ ) .

موجوداً وقت بدء الإيفاع أو طرأ بعد ذلك ، إذا لم يتم المؤجر بعد إعداده بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد مناسب ، على أن يستوفى المستأجر ما أنفقه خصماً من الأجرة ،<sup>(١)</sup> .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، وسنبين فيما يلي الفروق في هذه المسألة ما بين التقنينين الجديد القديم .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٣٦ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٦٧ - وفي التقنين المدني العراقي م ٢/٧٥٠ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٢/٥٤٧<sup>(٢)</sup> .

ويقتضي من النص - وهو لا يعدو أن يكون تطبيقاً للقواعد العامة - أن للمستأجر ، إذا لم يتم المؤجر بالزامه من إجراء الترميمات الضرورية ، أن يطلب إما التنفيذ العيني ، وإما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة على حسب الأحوال ، مع التعويض إن كان لذلك مقتضى . ويجب عليه في جميع الأحوال أن يقوم أولاً بإعداد المؤجر<sup>(٣)</sup> .

## ٢٢٠ - التنفيذ العيني : يجوز للمستأجر أن يرفع دعوى أمام القضاء

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٦٦ من المشروع التمهيدي عل وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٥٩٧ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٥٩٦ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٦٨ ( مجموعة الأعمال التضيرية ٤ ص ٤٩٨ - ص ٤٩٩ ) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٣٦ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٥٦٧ ( موافق ، فيما عدا أن الفقرة الثانية أضيفت إليها بعد عبارة « سواء كان العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد ذلك » عبارة « بغير خطأ المستأجر » ) .  
التقنين المدني العراقي م ٢/٧٥٠ : وإذا امتنع المؤجر من الترميم ، كان للمستأجر أن يفسخ الإجارة أو أن يقوم بالترميم بإذن من المحكمة ، ويرجع كل المؤجر بما صرف بالقدر المعروف . ( وتتفق هذه الأحكام في مجموعها مع أحكام التقنين المصري : انظر عباس حسن الصراف فقرة ٨٦٤ وما بعدها ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٢/٥٤٧ : وإذا تأخر المؤجر من إجراء الإصلاحات الواجبة عليه ، فلهستأجر أن يجبره على إجرائها بالطرق القضائية . وإذا لم يفعل كان للمستأجر أن يتصرف من الهئة إذناً في إجرائها بنفسه ، على أن يستوفى نفقاتها من بدل الإيجار . ( وهذه الأحكام تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري ) .

(٣) نقض مدني ١٢ يونيو سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٩١ ص ١٢٠٤ - محمد علي إمام فقرة ٨٠ ص ١٩٠ .

يطلب فيها المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية التي تقع على عاتقه ، ويجكر  
القضاء بإلزام المؤجر بإجراء هذه الترميمات ، ويحدد له ميعاداً للقيام بذلك<sup>(١)</sup> .  
وكل هذا ما لم تكن نفقات الترميمات باهظة لانتناسب مع الأجرة ، فيعفى

(١) ويجوز للقضاء أن يلجأ إلى التهديد المالي (محمد علي إمام فقرة ٨٠ ص ١٩١) -  
ويجوز المستأجر ، دون أن يرفع دعوى إلى القضاء ، أن يحبس في يده الأجرة حتى يقوم المؤجر  
بصل الترميمات الضرورية ، وليس هذا إلا تطبيقاً للدفع بعدم تنفيذ العقد (نقض مدني ٧ ديسمبر  
سنة ١٩٣٣ مجموعة عمر ١ رقم ١٥٠ ص ٢٨٤ - استئناف مخطط ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٧ م  
٦٠ ص ١٢ - جيوار ١ فقرة ١٠١ وفقرة ١٤٦ - كاسان في الدفع بعدم تنفيذ العقد رسالة  
من باريس سنة ١٩١٤ ص ٥٨٣ وما بعدها - دي باج ٤ فقرة ٥٩٧ - كولان وكايتان  
ودي لامورانددير ٢ فقرة ١٠١٧ - چوسران ٢ فقرة ١١٩٠ - بيدان ١١ فقرة ٤٩٤ -  
بلازيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٠ ص ٦٧٠ - ص ٦٧١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٢٥ -  
منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٢ ص ٤٥٩ - محمد لبيب شنب فقرة ١٣٧) . وهناك رأى  
يذهب إلى عكس ذلك وإلى أن المستأجر لا يجوز له حبس الأجرة (أوبري ودو وإسان ٥  
فقرة ٣٦٦ ص ٢١١ - بودري وقال ١ فقرة ٣٢٨ وهامش ٦ وفقرة ٣٣٠ - سليمان مرقس  
فقرة ١٥٤ ص ٢٦٧ هامش ٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١١٣) . ويستند هذا الرأي  
الأخير إلى أنه لا يجوز الساج المستأجر بالامتناع عن تنفيذ التزامه الرئيسي يدفع الأجرة لمجرد  
ادعائه امتناع المؤجر عن تنفيذ أحد التزاماته الثانوية ، وبخاصة إذا كان هذا الالتزام الثانوي  
يحتل المنازعة في قيامه وفي حصول الوفاء به كما هو شأن الالتزام بالترميمات الضرورية ، لأن  
ذلك يؤدي إلى جعل المؤجر تحت رحمة المستأجر ، فإن هذا كلما عن له أن يتمتع عن دفع الأجرة  
ادعى حاجة العين إلى بعض الترميمات الضرورية (بلازول وريبير بولانچيه ٢ فقرة ٢٧٠١ -  
سليمان مرقس فقرة ١٥٤ ص ٢٦٧ هامش ٢ - نقض فرنسي ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٢٥ دالوز  
الأسبوعي ١٩٢٥ ص ٦٢٧ - الفيوم الكلية ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٢ المحاماة ٣٣ رقم ٤٨٤  
ص ١١١٨ - الرمل ٥ مارس سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٥٥٤ ص ١٣١١) . ويرد على  
ذلك بأنه لا يمكن وصف التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة بأنه التزام ثانوي بل هو التزام  
من التزامات المؤجر الهامة ، وإذا كان يحتل المنازعة ويجوز أن يتخذ المستأجر نكتة لتأخر  
في دفع الأجرة فإن كل حق قد يساء استعماله ومرد الأمر للقضاء ، وعند الضرورة يجوز للمؤجر  
الالتجاء إلى القضاء المستعجل . وقد أخذت محكمة النقض في مصر بالرأي الأول كما قلنا فنقضت  
بأنه متى التزم المؤجر في عقد الإجارة بعمل إصلاحات معينة مقررة في العين المؤجرة (إذ لا بد  
من التزام المؤجر بذلك بحسب أحكام التقنين المدني القديم كما رأينا) ، فلا يجوز له مطالبة  
المستأجر بالأجرة إلا إذا هو قام أولاً بما التزم به من الإصلاحات ، لأن الأجرة هي مقابل  
الانتفاع بالعين المؤجرة ، فإذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر بإهماله القيام بما التزم به ،  
كان من حق المستأجر قانوناً ، فوق طلب الفسخ وطلب إلزام المؤجر بعمل الإصلاحات أو  
الإذن له في عملها على حسابه وطلب إنقاص الأجرة ، أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر الأجرة  
كلها أو بعضها (نقض مدني ٧ ديسمبر سنة ١٩٣٣ مجموعة عمر ١ رقم ١٥٠ ص ٢٨٤) .

الموثر من التنفيذ العيني ، ويقتصر الأمر على الفسخ أو إنقاص الإجرة مع التمييز إن كان له مقتضى ، وذلك قياساً على حالة العيب في العين المؤجرة فقد اشترطت المادة ١/٥٧٧ مدني أن يكون إصلاح لا يهبط المؤجر<sup>(١)</sup> .

وتنص المادة ٢٠٩ مدني على أنه : ١ - في الالتزام بعمل ، إذا لم يتم المدين بتنفيذ التزامه ، جاز للدائن أن يطلب ترخيصاً من القضاء في تنفيذ هذا الالتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكناً . ٢ - ويجوز في حالة الاستعجال أن ينفذ الدائن الالتزام على نفقة المدين دون ترخيص من القضاء . وتطبيقاً لهذه القاعدة العامة ، رأينا المادة ١/٥٦٨ مدني تقضي بأنه يجوز للمستأجر ، بعد إعذار المؤجر ، أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء الترميمات الضرورية بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة<sup>(٢)</sup> . ويجوز للمستأجر أن يلجأ إلى قاضي الأمور المستعجلة إذا كانت الحالة تستدعي ذلك<sup>(٣)</sup> .

(١) أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ Louage - فقرة ٢٢٩ - فقرة ٢٣٠ - محمّد على إمام فقرة ٨٠ ص ١٩٠ - ص ١٩١ - وقرب م ٢/٢٠٣ مدني وتقضي بأنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاق للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تمييز نقدي إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً - يضاف إلى ذلك أن النص يفرض أن نفقات الترميمات تتناسب مع الأجرة ، إذ هو يقضي في حالة ما إذا قام المستأجر بها أن يستوفيها هذا خصماً من الأجرة .

(٢) وبغير هذا الترخيص ما كان يجوز الخصم من الأجرة إلا عن طريق المقاصة للقانونية ، وهذه المقاصة هنا بمنحة لوقوع النزاع ودين الترميمات (استئناف مختلط ١٨ فبراير سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٢٩٥ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٢٨ ص ١٩٣ هامش ١) .

(٣) جيوار ١ فقرة ١٠٨ - بودري وفال ١ فقرة ٣٢٤ - فقرة ٣٢٥ - دي باج ٤ فقرة ٥٩٧ - أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١٠ - ص ٢١١ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٠ ص ٦٦٩ وهامش ٣ - ويعتبر من الأمور المستعجلة التي تبرر الاتجاه إلى القضاء المستعجل إصلاح المصعد وإصلاح دورة المياه . وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كان الحكم المطعون فيه ، إذ رخص المظنون عليه في إقامة دورة المياه إلى كانت بالعين المؤجرة وحسب ، قد استند إلى المادتين ٥٦٧ و ٥٦٨ ، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً . وإذا كان قاضي الأمور المستعجلة ، إذ قضى بالترخيص للمظنون عليه في إتمام دورة المياه على الوجه المهيّن بأسباب الحكم ، استأنس بالمعانة الواردة في الشكوى الإدارية وبما جاء بنسخة عقد الإيجار لمعرفة أي التولين يؤيده الظاهر ، ولم يفصل في الحق موضوع النزاع ، ولما أقيم قضاؤه على ما بدا له من الأوراق من أن جسد الطاعة لوجود دورة المياه لا يظاھر فيه من الجد ، فإن قاضي الأمور المستعجلة لا يكون قد خالف القانون أو مس بحكمه الحق (نقض من الجد ١٢ يونيو سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٩١ ص ١٢٠٤) . ويجوز هنا الاستعجال أن يمين قاضي الأمور المستعجلة حارساً يقوم بتشغيل المصعد .

وتطبيقاً لهذه القاعدة العامة أيضاً ، رأينا المادة ٥٦٨ / ٢ منقضى بأنه يجوز للمستأجر ، دون حاجة إلى ترخيص من القضاء ، أن يقوم بإجراء هذه الترميمات بنفسه على أن يستوفى ما أنفق خصماً من الأجرة<sup>(١)</sup> ، وذلك بشروط ثلاثة : ( ١ ) أن تكون هذه الترميمات بسيطة كترميمات صغيرة يجب إجراؤها في السلم ، أو أن تكون ترميمات مستعجلة لا تحتل الإبطاء حتى ولا الالتجاء مقدماً إلى قاضي الأمور المستعجلة ولو لم تكن ترميمات بسيطة كالترميمات اللازمة لإصلاح الأسقف عند نزول مطر غزير . ويستوى أن تكون الحاجة إلى الترميمات قائمة وقت بدء الانتفاع ، أو طرأت بعد ذلك . ( ٢ ) أن يعذر المستأجر المؤجر ، فربما له إنذاراً على يد محضر يدعو للقيام بها في ميعاد مناسب يحدده . ( ٣ ) ألا يقوم المؤجر بعد الإعذار بالترميمات في الميعاد المحدد<sup>(٢)</sup> . وغنى عن البيان أن المستأجر إذا أجرى الترميمات بنفسه دون ترخيص من القضاء ، فلنما يفعل ذلك على مسؤوليته ، وللقضاء أن يستوفى بعد ذلك مما إذا كانت هذه الشروط قد توافرت حتى يقر خصم النفقات من الأجرة ، ويستوفى بوجه خاص من بساطة الترميمات أو استعجالها ، وفي أنها تقع على عاتق المؤجر ، وفي أن ميعاداً مناسباً قد أعطى للمؤجر للقيام بها عند إعذاره ، وفي أن المستأجر أجراها مراعيّاً في ذلك جانب الاقتصاد ما أمكن .

( ١ ) وفي جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر أن يخصم النفقات من الأجرة ، بناء على ترخيص من القضاء أو من غير ترخيص ، إذا لم يبق من مدة الإيجار إلا زمن يسير بحيث لا تكن الأجرة لتغطية النفقات ، جاز للمستأجر أن يرجع بالباقي على المؤجر وينفذ به على أمواله ، ولا يستحق فوائد إلا من وقت المطالبة بها قضائياً ( بودرى وقال ١ فقرة ٣٢٦ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٢٩ ص ١٩٥ - ص ١٩٦ وحس ١٩٥ هامش ١ - سليمان مرقس فقرة ١٥٦ ص ٣٧٤ - عبد المنعم البدر اوى ص ٥١ - ص ٥٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٢ ص ٤٥٤ ) ، كما يثبت له الحق في حبس المدين المؤجرة إلى أن يستوفى هذا الباقي كله ( سليمان مرقس فقرة ١٥٦ ص ٣٧٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٢٩ ص ١٩٦ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٠٨ ص ١٦٠ ) .

( ٢ ) وتقول المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ويمنح (المستأجر) من طلب هذا الترخيص بالشروط الآتية : (١) إذا كانت الترميمات البسيطة أو كانت مستعجلة ، ولو كان العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع ، وبالأولى إذا طرأ .. (ب) أن يعذر المستأجر المؤجر في أن يقوم بها . (ج) ألا يقوم بها المؤجر بعد الإعذار ، في الميعاد المناسب الذي يحدده المستأجر ، والمؤجر أن يتظلم إلى القضاء من هذا التصديق » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٩٨ - ص ٤٩٩ ) .

فإذا استوثق القضاء من كل ذلك ، أقر المستأجر على أن يخصم النفقات من الأجرة (١) .

(١) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٠ ص ٦٧٠ - عبد المنعم البدرأوى ص ٥٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٠٨ ص ١٦٠ - وإذا لم تتوافر هذه الشروط ، كان المستأجر على كل حال الرجوع على المؤجر بدعوى الإثراء بلا سبب ولكن لا يجوز له الخصم من الأجرة ( بودرى وقال ١ فقرة ٣٢٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٠ - سليمان مرقس فقرة ١٥٦ ص ٢٧٣ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٣٠ - ويذهب بعض الفقهاء إلى أن المستأجر يحق الخصم من الأجرة حتى في هذه الحالة : محمد على إمام فقرة ٨٠ ص ١٩٢ ) .

وقد حسم التقنين المدف الجديد مسائل لا تزال خلافية في القانون الفرنسي ، كإعذار المستأجر المؤجر وجواز خصم النفقات من الأجرة ( انظر في هذه المسائل بودرى وقال ١ فقرة ٣٢٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٠ ) .

هذا وحق المستأجر في مطالبة المؤجر بالتنفيذ المعنى لم يكن موجوداً في التقنين الملغى القديم ، وهو حق استحدثه التقنين المدف الجديد كما قلنا . ومن ثم فإن عقود الإيجار التي أبرمت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، وبمضيها لا يزال قائماً بفضل الاستداد المفروض بحكم التشريعات الاستثنائية ، تكون خاضعة لتقنين المدف القديم ، فلا يجوز للمستأجر أن يطالب المؤجر بالتنفيذ المعنى وإجراء الترميمات الضرورية . أما عقود الإيجار التي أبرمت منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ فهي تخضع لتقنين المدف الجديد ، ويجوز فيها للمستأجر أن يطالب بإجراء الترميمات الضرورية حيناً . فإذا كانت العين المؤجرة لا تخضع في أجزائها لأقصى فرضته التشريعات الاستثنائية لم تكن هناك صعوبة ، إذ يستطيع المؤجر أن يحدد أجرة يراعى فيها التزامه الجديد بإجراء الترميمات الضرورية . وتثور الصعوبة إذا كانت العين المؤجرة تخضع لأجزائها لأقصى فرضته القانون ، إذ المؤجر من جهة لا يملك زيادة الأجرة على هذا الحد ، وهو من جهة أخرى يواجه التزاماً جديداً يقع على عاتقه هو إجراء الترميمات الضرورية ولم يكن هذا الالتزام داخلاً في اعتباره عند تحديد الأجرة التي اتخذت أساساً لحساب الأجرة التي يفرضها القانون .

ونرى أن من حق المؤجر في هذه الحالة أن يزيد الأجرة على الحد الذي فرضه القانون بما يقابل التزامه الجديد ، وهذا ما تسمح به المادة ٣/٤ من قانون إيجار الأماكن ، إذ تنص بأن يدخل في تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً في العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التناوب يفرضه على المستأجر . فيستطيع المؤجر إذن أن يزيد الأجرة بما يقابل التزامه الجديد من إجراء الترميمات الضرورية . فإذا لم يتمكن من الاتفاق مع المستأجر على زيادة الأجرة على هذا النحو ، جاز له أن يشترط إحصاءه من الالتزام بالصيانة ، ولا يجوز للمستأجر أن يرفض هذا الشرط إذا رفض زيادة الأجرة بما يقابل تكاليف الصيانة ( انظر في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ١٥٥ ص ٢٧١ ) .

أما إذا لم يزد المؤجر الأجرة بما يناسب الالتزام الجديد ، ولم يشترط في الوقت ذاته إحصاءه من الالتزام بالصيانة ، فترى أنه يكون ملتزماً بإجراء الترميمات الضرورية ، ولكن



٢٢١ - فسح المبرجار أو إنقاص الأجرة : وإذا لم يختَر المؤجر التنفيذ العيني على النحو الذي بسطناه فيما تقدم ، جاز له أن يطلب فسح الإيجار إذا كان حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب حاجتها إلى الترميمات حرماناً جسيماً يبرر الفسخ . وللمحكمة حتى التقدير طبقاً للقواعد العامة ، فلها أن تجيب المستأجر على الفسخ أو أن تمهل المؤجر حتى يقوم بالترميمات <sup>(١)</sup> .

وقد يختار المستأجر ، بدلا من التنفيذ العيني ومن الفسخ ، إنقاص الأجرة . فيطلب من المحكمة ذلك على أساس أن نقص الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب علم إجراء الترميمات يقابله نقص في الأجرة يناسبه ، وللمحكمة أن تجيبه إلى طلبه فتقص الأجرة بالقدر المناسب إذا رأت أن هناك مبرراً لذلك . ونص التتبعين المدني صريح في هذا المعنى ، إذ تقول العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٥٦٨ مدني : « وهذا دون إخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة » ،

= بشرط ألا تكون نفقات هذه الترميمات باهظة لا تتناسب مع الأجرة . ويرى بعض الفقهاء في مصر الاستناد في تأييد هذا الحل إلى المادة ١/١٤٨ مدني التي تقضي بوجوب تنفيذ العقد بطريقة تتفق مع ما يوجب به حين التية ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٢٦ ص ١٩٠ هامش ٢ ) ، ويرى بعض آخر الاستناد إلى المادة ٢/٢٠٢ مدني التي تقضي بأنه إذا كان في التنفيذ العيني إزعاج للدين جاز له أن يقتصر على دفع تمويض نقدي إذا كان ذلك لا يلحق بالدين ضرراً جسيماً ( سليمان مرقس فقرة ١٥٥ ص ٢٧٠ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٠٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٢ ص ٤٥١ - ص ٤٥٢ . وقد استغنا ( انظر آنفاً نفس الفقرة ) . إلى المادة ١/٥٧٧ مدني التي تقضي بأنه « إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه للدين ، جاز للمستأجر ... أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يهبط المؤجر » . فيقلص على ذلك إجراء الترميمات للضرورة كما رأينا ، وإصلاح العين بعد الهلاك الجزئي كما سئرى ( انظر مايلي فقرة ٢٣٦ ) .

وفي فرنسا ، حيث قام بسبب التشريعات الاستثنائية موقف مماثل ، اتجه القضاء نحو التخفيف من التزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية إلى الحد الذي يتناسب مع الأجرة المسموح بها ، وتلوع في ذلك بطرق شتى ( انظر في ذلك إسحاق في مقال له في جازيت القضاء ١٩٤٩ - ١ - ٥٣ من القسم النقهي - كاريونيه في المجلة الفصلية ١٩٥١ ص ٧٠ - أنسكلويدي دالوز ٣ لفظ Lounge فقرة ٢٢٩ - فقرة ٢٢٣ - وانظر تلخيصاً للطرق التي تتلوع بها القضاء في فرنسا التخفيف من التزام المؤجر سليمان مرقس فقرة ١٥٥ ص ٢٦٩ هامش ١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٢٦ ص ١٩٠ هامش ٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٠٩ - وانظر أيضاً مايلي فقرة ٢٣٤ في الهامش ) .

( ١ ) استثنائاً مختلط ٢٥ مايو سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٣٥٩ - جبرار فقرة ١٠٨ - ومع ذلك قارن بودري وقال فقرة ٣٢٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٠ ص ٦٧٣ .

فحسم بذلك خلافاً لا يزال قائماً في القانون الفرنسي<sup>(١)</sup> . وإذا قضى للمستأجر بإقتصاص الأجرة أنقصت ، لا من وقت المطالبة القضائية فحسب ، بل ولا من وقت الإعتذار فحسب ، بل من وقت حصول النقص في الانتفاع ، لأن الأجرة تقابل الانتفاع فإذا نقص الانتفاع نقصت الأجرة من وقت نقص الانتفاع . ويبدو أنه في حالة الحكم بإقتصاص الأجرة ، يجوز للمؤجر أن يقوم بإجراء الترميمات ، فتعود الأجرة إلى أصلها من وقت تمام الترميم<sup>(٢)</sup> .

**٢٢٢ — التعويض :** وسواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إقتصاص الأجرة ، فإن له الحق في جميع الأحوال ، سواء كان هناك خطأ في جانب المؤجر أو كانت الحاجة إلى الترميم ناشئة عن سبب أجنبي ، أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي أصابه بسبب نقص الانتفاع بالعين المؤجرة . ففي حالة التنفيذ العيني يطلب تعويضاً عن نقص الانتفاع إلى الوقت الذي أتم فيه المؤجر الترميمات اللازمة وأصبح الانتفاع بالعين كاملاً . وفي حالة الفسخ يطلب تعويضاً عن نقص الانتفاع إلى وقت الفسخ . وفي حالة إقتصاص الأجرة يتضمن إقتصاص الأجرة ذاته التعويض المطلوب من نقص الانتفاع ، إذ الإقتصاص يسرى كما قلنا من وقت حصول النقص في الانتفاع .

كذلك للمستأجر أن يطالب بتعويض آخر غير التعويض المستحق عن نقص الانتفاع ، وذلك عما أصيب به من ضرر في شخصه أو في ماله بسبب حاجة العين إلى الترميم ، كما إذا سقط سقف أو انهار حائط أو حصل خلل في المصعد فأصيب من جراء ذلك بضرر ، وكما إذا تحمل نفقات نقل الأثاث وأجرة التخزين ، وكما إذا أصابه ضرر بسبب فسخ الإيجار قبل انتهاء مدته<sup>(٣)</sup> .

(١) فن الفقهاء من لا يميز إقتصاص الأجرة لعدم ورود نص في ذلك ( جبرار ١ فقرة ٣٩٤ - بلانيرول وريبير ١٠ فقرة ٥١٠ ص ١٧٣ ) ، ومنهم من يميز ذلك قياساً على الملاك الجزئي حيث ورد نص يجوز إقتصاص الأجرة ( بودرى وقال ١ فقرة ٣٢٤ ص ١٧٢ ) .

(٢) محمد حل إمام فقرة ٨٠ ص ١٩٣ .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ٣٣١ ( ويشترط أن يكون هناك خطأ في جانب المؤجر لاستحقاق التعويض ) - جبرار ١ فقرة ١٠٨ - دي باج ٤ فقرة ٥٩٤ - بلانيرول وريبير ١٠ فقرة ٥١٠ ص ١٧٣ - نفق فرنسي ٧ ديسمبر سنة ١٩٥١ دالوز ١٩٥٢ - ١٤٤ - باريس ٦ مايو سنة ١٩٥٤ دالوز ١٩٥٤ - ٥٢٣ . ويشترط أن يكون الضرر متوقع الحصول -

ويجب لاستحقاق التعويض في جميع الأحوال أن يعذر المستأجر المؤجر بإجراء الرميّات الضرورية ، إذ المسؤولية هنا مسئولية عقدية لا مسئولية تقصيرية ، فلا يستحق التعويض إلا بعد هذا الإعذار . وليس هذا إلا تطبيقاً للقاعدة العامة التي تنص عليها المادة ٢١٨ مدني إذ تقول : « لا يستحق التعويض إلا بعد إعذار المدين ، ما لم ينص على غير ذلك » . وتطبيقاً للقاعدة العامة ذاتها ، لا ضرورة لإعذار المؤجر إذا كان هو المتسبب بخطأه في حاجة العين إلى الترميم ، لأن تنفيذ التزامه بصيانة العين قد أصبح غير ممكن بفعله ( م ٢٢٠ مدني )<sup>(١)</sup> .

— لأن مسئولية المؤجر هنا مسئولية عقدية ، ما لم يكن هناك غش أو خطأ جسيم في جانب المؤجر فيكون مسئولاً من جميع الأضرار المباشرة ولو كانت غير متوقعة الحصول .  
وانظر في إمكان أن يكون الضرر قد حدث كلياً أو جزئياً بخطأ المستأجر باريس ١٧ يناير سنة ١٩٠٥ دالموز ١٩٠٧ - ٢ - ٩٧ مع تعليق بلانويول - باريس ٨ يناير سنة ١٩٥٤ J.C.P. ١٩٥٤ - ٤ - ٨٢ - وانظر في وجوب أن تقوم علاقة السببية بين الضرر والعيب في العين المؤجرة السين ١٧ نوفمبر سنة ١٩٥١ جازيت دي پاليه ١٩٥٢ - ١ - ٢٣١ .  
( ١ ) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ١٥٧ ص ٢٧٥ - محمد علي إمام فقرة ٨٠ ص ١٩٣ - عبد المنعم البدر اوى ص ٥٤ - استئناف غنطل ١٦ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٢٧ ص ٦٦ - وهذه مسألة تختلف فيها في القانون الفرنسي . فن الفقهاء من يشترط الإعذار لاستحقاق التعويض ( بودرى وقال ١ فقرة ٣٣٢ - هيك ٢٠ فقرة ٢٩٢ ) . ومنهم من لا يشترط الإعذار ( جيوار ١ فقرة ١٠٨ - بودرى وبارد ١ فقرة ٤٧٠ - أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١١ ) . وتكتفي محكمة النقض الفرنسية في استحقاق التعويض بأن يكون المؤجر عالماً أو يجب أن يعلم بحاجة العين المؤجرة إلى الترميم ، وبمجرد إخطار المستأجر المؤجر بذلك كاف لإثبات هذا العلم ( نقض فرنسي ٥ يناير سنة ١٩٣٨ سيري ١٩٣٨ - ١ - ١٠٨ - ١٣ نوفمبر سنة ١٩٤٥ سيري ١٩٤١ - ١ - ١١ - وانظر في هذه المسألة بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٥١٠ ص ٦٧٤ - ص ٦٧٥ - أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١١ وهاشم ٦ مكرر ٢ ) .

وتبع التفاه الفرنسي بعض الفقهاء في مصر ، فالأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي ( فقرة ١٣٣ ص ٢٠٢ ) يستثنى من وجوب الإعذار حالة ما تكون العين المؤجرة التي لحقها التلف تحت إشراف المؤجر أو أحد أتباعه ( البواب مثلاً ) ، كما إذا لحق التلف بمعد الهارة أو سلمها أو مدخلها العام أو المرافق الصحية . ويستثنى الأستاذ منصور مصطفى منصور ( فقرة ١٨٢ ص ٤٥٦ - ص ٤٥٧ ) والأستاذ محمد لبيب شنب ( فقرة ١٣٦ ) من وجوب الإعذار حالة خطأ المؤجر وحالة ما إذا كان المؤجر يعلم أو مفروضاً فيه أن يعلم بوقوع التلف . ولا يشترط الأستاذ عبد المنعم فرج الصدة ( فقرة ١١٢ ) الإعذار ، لا في حالة خطأ المؤجر إذ لا ضرورة للإعذار ، ولا في حالة ما إذا كانت العين المؤجرة يشرف عليها المؤجر بنفسه أو بواسطة نطه كبواب بحيث يكون في استطاعته أن يتبين التلف حين حصوله ، ولا في الحالات الأخرى من

هذا والمؤجر مسئول عن الضرر الذى يحدث للغير بسبب حاجة العين المؤجرة إلى الترميم ، وذلك تطبيقاً للقواعد العامة التى تقضى بمسئولية حارس البناء<sup>(١)</sup> .

**٢٢٣ -** الفروق ما بين التقنين المرنى القديم والتقنين المرنى الجديد : ويمكن الآن أن نبرز الفروق ما بين التقنين المرنى القديم والتقنين المرنى الجديد فى خصوص صيانة العين المؤجرة ، وتتلخص فيما يأتى :

١ - لا يجوز فى التقنين المرنى القديم أن يجبر المستأجر المؤجر على القيام بالترميمات الضرورية . ويجوز ذلك فى التقنين المرنى الجديد .

٢ - لا يجوز فى التقنين المرنى القديم للمستأجر أن يقوم بهذه الترميمات بنفسه على أن يسترد المصروفات من المؤجر ، بل ليس له أن يرجع بدعوى الإثراء بلا سبب . أما فى التقنين المرنى الجديد فيجوز ذلك .

٣ - حق المستأجر فى التقنين المرنى القديم فى طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مشكوك فيه ، وإن كنا نرى إعطاء هذا الحق للمستأجر كما سبق القول . وهو مؤكّد فى التقنين المرنى الجديد .

٤ - لا يجوز للمستأجر فى التقنين المرنى القديم أن يطلب تعويضاً عن مجرد حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب احتياجها إلى ترميمات ضرورية . ويجوز ذلك فى التقنين المرنى الجديد .

والأصل فى هذه الفروق أن التقنين المرنى الجديد يجبر المؤجر على القيام بالترميمات الضرورية . وهذا يستلزم أنه فى حالة عدم قيام المؤجر بواجبه هذا يكون للمستأجر الحق فى طلب التنفيذ العيني وهذا يتناول الفرقين الأولين ، أو طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض وهذا يتناول الفرقين الآخرين . أما فى التقنين المرنى القديم فليس للمستأجر شئ من هذا<sup>(٢)</sup> .

**§ ٢ - حق المؤجر فى إجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين**

**٢٢٤ -** نص من قانونية : تنص المادة ٧٠ من التقنين المرنى على ما يأتى :

= إذ يكتفى بمجرد الإخطار لأن المادة ٨٥ منق توجبه على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة أو ينكشف عيب بها .  
(١) فلانويل وريبير ١٠ فقرة ٥١٠ ص ٦٧٦ والأحكام المشار إليها .  
(٢) انظر فى ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٢١٢ .

١ - لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة ، على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين ، جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف إما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة .

٢ - ومع ذلك إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات : سقط حقه في طلب الفسخ<sup>(١)</sup> .

وقد قدمنا أن هذا النص يقابل في التقنين المدني القديم المادتين ٣٧١ - ٣٧٢ / ٤٥٦ - ٤٥٧ ، وسبق لنا ذكر هاتين المادتين<sup>(٢)</sup> . ولا فرق في الحكم ما بين التقنينين الجليلين والقديم في هذه المسألة .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٣٨ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٦٩ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٥٢ و م ٧٦٣ / ١ وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٥٤<sup>(٣)</sup> .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٦٨ من المشروع النهائي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن المشروع النهائي كان يشتمل في الفقرة الأولى على عبارة « لاستحالة هذا الانتفاع أو عدم ملاسته » بعد عبارة « على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين » . ووافقت لجنة المراجعة على النص بعد حذف عبارة « لاستحالة هذا الانتفاع أو عدم ملاسته » ، وأصبح رقمه ٥٩٩ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٥٩٨ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٧٠ ( مجموعة الأعمال التشريعية : ص ٥٠٣ - ٥٠٥ ) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٠٧ .

(٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٣٨ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٥٦٩ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٧٥٢ : ١ - إذا احتاج المأجور لمهارة ضرورية لصيائه ، فإن ترتب على ذلك ما يضر بالسكن أو يخل بالمنفعة جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة . ٢ - ومع ذلك إذا بقي المستأجر في المأجور إلى أن تمت الترميمات سقط حقه في طلب الفسخ .

م ٧٦٣ / ١ : الترميمات التي يقوم بها المستأجر بإذن المؤجر ، إن كانت عائدة إلى إصلاح المأجور وصيائه يرجع بها عليه . وإن لم يشترط الرجوع ، وإن كانت عائدة لمنافع المستأجر فلا يرجع بها إلا إذا اشترط ذلك .

( وأحكام التقنين العراقي تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري : انظر عباس حسن الضراف فقرة ٨٧٦ - فقرة ٨٧٨ ) .

## ٢٢٥ - الترميمات الضرورية لحفظ العين غير الترميمات الضرورية للانتفاع

بالعين : قدمنا (١) أن هناك ترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك ، كإصلاح حائط يهدد بالسقوط وتقوية أساس المنزل إذا كان وأهياً وترميم الأسقف إذا كانت موشكة على الانهيار وإصلاح مواسير المياه إذا كان الماء يتسرب منها إلى جدران المنزل وأساسه ويهدد سلامة المنزل ، فهذه كلها ترميمات ضرورية إذا تأخر المؤجر في إجرائها عرض العين المؤجرة للهلاك . وهذه الترميمات غير الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ، كإصلاح السلم أو المصعد أو دورة المياه ، وهذه الترميمات هي التي عالجناها فيما تقدم . وفي كثير من الأحيان تكون الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين غير ضرورية لحفظ العين من الهلاك (٢) . ولكن الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك تكون في الوقت ذاته ، أو ستكون ، ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين ، فإن العين إذا هلك من جراء عدم القيام بهذه الترميمات لم تعد بداية تصلح للانتفاع بها .

ولما كانت الترميمات التي نحن بصددنا ضرورية لحفظ العين من الهلاك فهي على المؤجر ، بل هي حتى له لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من إجرائها على ما سنرى . ولا يستطيع المستأجر أن يمتنع بأن إجراءها يخل بانتفاعه بالعين ، فإن الانتفاع بالعين ذاته مهدد ما دامت العين معرضة للهلاك ، وعلى كل حال فإن حفظ العين مقدم على انتفاع المستأجر . ونقول المذكورة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا

تقنين الموجبات والعقود البناي م ٥٥٤ : وإنما يحق للمؤجر أن يجرى ، بالرغم من معارضة المستأجر ، جميع الإصلاحات المستحقة التي لا يمكن تأجيلها إلى وقت انتهاء العقد . غير أنه إذا حرم المستأجر ، بسبب تلك الإصلاحات ، الانتفاع بالمأجور كله أو بعضه مدة تتجاوز سبعة أيام ، فله أن يطلب فسخ العقد أو تخفيض البدل على نسبة الوقت الذي حرم فيه استعمال المأجور . ويجب على المؤجر أن يسهر على الإصلاحات المستحقة ، وأن ينبه المستأجر قبل إجرائها بمدة كافية . وإذا لم يتم بذلك التنبيه عد مستولاً ، ما لم يمكن هناك مانع قاهر لم ينشأ عن إهماله .

( وتنفتح هذه الأحكام في مجموعها مع أحكام التقنين المصرى ) .

( ١ ) انظر آتفاً فقرة ٢١٢ - فقرة ٢١٥ .

( ٢ ) وفي هذه الحالة تكون الترميمات الضرورية حقاً للمستأجر يستطيع أن يلزم به المؤجر كما قلنا ، ولكنها ليست واجباً عليه بمعنى أنه لا يلزم بتصلها . فله أن ينزل عن حقه ، وأن يمنع المؤجر من إجرائها ، ولا يستطيع المؤجر أن يجبره على تصلها ( دى باج ٤ فقرة ٩٥٥ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٣٤ ص ٢٠٦ ) .

الصلد : « هناك نوع آخر من الترميمات الضرورية ، وهي اللازمة لالانتفاع بالعين ، بل لحفظها من الهلاك . وهذه تكون على المؤجر ، بل هي أيضاً من حقه ، بمعنى أنه لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من إجرائها بدعوى أن ذلك يخل بانتفاعه بالعين ، فحفظ العين من الهلاك مقدم على انتفاع المستأجر بها » (١) .

### ٢٢٦ - الترميمات الضرورية لحفظ العين تقع على عاتق المؤجر ويجوز

للمستأجر القيام بها : وقبل أن نبدأ الكلام في حق المؤجر في القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين ، يلاحظ أن هذه الترميمات تقع على عاتق المؤجر ، بل هي التزام في ذمته نحو المستأجر إذا نظر إلى الترميمات باعتبار أنها أيضاً في مالها ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين . وإذا قيل إن المؤجر لا يلتزم بها نحو نفسه لأن الشخص لا يكون دائئاً لنفسه ولأن المالك غير ملزم بالمحافظة على ملكه ، فإن الأمر يتغير إذا انتقلنا إلى علاقة المؤجر بالمستأجر . ذلك أن الترميمات الضرورية لحفظ العين قد تصبح ضرورية للانتفاع بالعين كما قدمنا ، فن هذه الناحية يجوز للمستأجر القيام بها ويرجع بما أنفقه على المؤجر . وإذا لم تكن وقت القيام بها ضرورية للانتفاع بالعين ، فهي على كل حال ضرورية لحفظ العين ، فيرجع بها المستأجر على المؤجر شأن كل حائر يرجع على المالك بجميع ما أنفقه من المصروفات الضرورية ( م ٩٨٠ / ١ مدني ) .

### ٢٢٧ - من المؤجر في القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين : قدمنا

أن التقنين المدني القديم ( م ٣٧١ / ٤٥٦ ) لا يسد الطريق على المؤجر إذا أراد القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين ، فيجعل له الحق في القيام بها ولو عارض المستأجر في ذلك . وهذا هو أيضاً الحكم في التقنين المدني الجديد ، فقد رأينا الفقرة الأولى من المادة ٢٢٤ مدني تقضي بأنه لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة . فأحكام التقنينين الجديد والقديم ، كما قدمنا ، واحدة في هذا الموضوع بتفصيلاته .

ويجب ، كما في التقنين المدني القديم ، أن تكون هذه الترميمات ضرورية لحفظ العين . أما إذا لم تكن ضرورية لذلك ، بل كانت لإدخال تحسينات في العين

أو لزيادة طبقات في المنزل المؤجر أو لإعداد العين لمستأجر آخر يأتي بعد انتهاء الإيجار الأول<sup>(١)</sup>، فليس للمؤجر حق في ذلك إلا إذا اشترط هذا الحق على المستأجر أو حصل على إذنه في ذلك<sup>(٢)</sup>.

فإذا كانت الترميمات ضرورية لحفظ العين، كان للمؤجر الحق في القيام بها ولو عارض المستأجر، ويحجر هذا على ترك المؤجر يقوم بهذه الترميمات، ولو اقتضى الأمر إخلاء العين المدة اللازمة للقيام بها. بل يجوز للمؤجر أن يهدم العين المؤجرة لإعادة بنائها إذا كانت جالة العين تستدعي ذلك<sup>(٣)</sup>. ومن باب أولى يجوز له أن يكلف شركة المياه أن توقف سير الماء في الأنابيب الموجودة بالمنزل المؤجر إذا كان هذا ضرورياً لحفظ العين<sup>(٤)</sup>. ويجوز كذلك للمؤجر أن يجري ترميمات في طبقة من المنزل لحفظ طبقة أخرى، كترميمات يجريها في الطبقة السفلى لحفظ الطبقة العليا ومنعها من الانهيار<sup>(٥)</sup>.

- (١) استئناف مخطئ ١٧ يونيو سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ٣٥٣ - ١٦ مارس سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ رقم ١٧٧ ص ١٠٣ (وقد سبقت الإشارة إلى هذين الحكمين انظر آنفاً فقرة ٢٠٧ في الماش) - ولا يجوز لصاحب بركة أجر حق الصيد فيها أن يحل البركة من الماء لإجراء ترميمات بمصنعه، فإن فعل كان سيئاً عن ترويض المستأجر حق الصيد (انظر آنفاً فقرة ٢٠٧ في الماش). بل لا يجوز للمؤجر، إذا مانع المستأجر، أن يجري ترميمات للارتفاع بالعين، فإن إجراء هذه الترميمات من حق المستأجر وليست واجباً عليه، وله أن ينزل عن حقه (انظر آنفاً فقرة ٢٢٥ في الماش) - وقد تكون هناك ترميمات هي من النفع بحيث يجوز إلحاقها بالترميمات الضرورية لحفظ العين، فتأخذ حكمها ويحجر المستأجر على قبول إجراءاتها. مثل ذلك إدخال أجهزة الماء والكهرباء والغاز وتكييف الهواء، أو تغيير مصعد قديم بال بمصعد حديث جيد (انظر في هذا المعنى باريس ٨ فبراير سنة ١٩٣٤ سريه ١٩٣٤ - ٢ - ١٠٣ - السين ٣١ مايو سنة ١٩٥٤ دالوز ١٩٥٤ - ٤٦٧ - بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٥١٨ ص ٦٩٦ ماش ٤).
- (٢) محمد عل إمام فقرة ٨٢ ص ١٩٩ - ويكون للمستأجر الحق في طلب إنقاص الأجرة (استئناف مخطئ ٨ يونيو سنة ١٩٤٨ م ٦٠ ص ١٣٩)، إلا إذا نزل عن هذا الحق (استئناف مخطئ ٤ نوفمبر سنة ١٩١٤ م ٢٧ ص ٤) - انظر آنفاً فقرة ٢٠٧ في الماش.
- (٣) استئناف مخطئ ٩ نوفمبر سنة ١٩١٥ م ٢٨ ص ١٢ - وانظر آنفاً فقرة ٢٠٧ في الماش.

(٤) وليس للمستأجر أن يرجع في هذه الحالة على شركة المياه باعتبار أنه هو الذي تعاقد معها، ولكن له أن يرجع على المؤجر إذا كان هذا قد بالغ في تقدير ما ينجم من الضرر من عدم وقف سير المياه (الإسكندرية المختلطة ٢١ يناير سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ رقم ٢٧٣ ص ١٥٥ - وانظر آنفاً فقرة ٢٠٧ في الماش).

(٥) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٣٥ ص ٢٠٧ ماش ١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٣ - تارن محكمة رن الفرنسية ٩ ديسمبر سنة ١٨٩٥ جازيت دي باليه ٩٦ - ١ - ٦٢٧.



ويشترط في الترميمات أيضاً ألا تكون مما يمكن إرجاؤه إلى انتهاء مدة الإيجار ، فقد اشترط القانون أن تكون الترميمات « مستعجلة » . فإذا كانت غير مستعجلة ، كتقوية أساسات المنزل إذا كانت هذه التقوية يمكن إرجاؤها إلى ما بعد انتهاء الإيجار دون خطر يخشى منه على المنزل ، لم يكن للمؤجر حق في إجرائها إذا عارض المستأجر ، بل يجب أن يربص حتى ينتهى الإيجار ، ثم يقوم عندئذ بإجرائها . والمؤجر هو الذى يقع عليه عبء إثبات أن الترميمات مستعجلة<sup>(١)</sup> .

ويجب على المؤجر أن يخطر المستأجر بعزمه على إجراء الترميمات قبل إجرائها بمدة كافية ، حتى يأخذ المستأجر أهبة لذلك<sup>(٢)</sup> . كذلك يجب على المؤجر أن يبذل العناية الواجبة في القيام بهذه الترميمات ، فيختار أيسر سبيل لإجرائها حتى لا ييحمم المستأجر إلا أقل ضرر ممكن ، ولا يستغرق إلا المدة اللازمة لإجرائها دون إبطاء . وإذا وقع خلاف بين المؤجر والمستأجر على حق المؤجر في إجراء الترميمات ، جاز الالتجاء إلى قاضى الأمور المستعجلة ، إما لوقف أعمال الترميمات مؤقتاً إذا رأى القاضى داعياً لذلك حتى يبت قاضى الموضوع نهائياً في النزاع<sup>(٣)</sup> ، وإما للترخيص في عمل الترميمات التى لا بد من إجرائها فوراً للمحافظة على العين<sup>(٤)</sup> .

(١) جيوار ١ فقرة ١٢٨ و فقرة ١٤٥ - بودرى وقال ١ فقرة ٤٦٥ - أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٤١٨ ص ٦٩٦ - هذا وليس يقتصر التزام المستأجر على تمكين المؤجر من القيام بالترميمات ، بل عليه أيضاً أن يمكن أى شخص آخر غير المؤجر إذا كان له الحق في إجراء هذه الترميمات . فإذا كان المؤجر صاحب حق انتفاع ، كان على المستأجر أن يمكن أيضاً صاحب الرقبة . وإذا كان المؤجر مستأجراً أصلياً ، كان على المستأجر من الباطن أن يمكن أيضاً المؤجر الأصل (بودرى وقال ١ فقرة ٤٧٤ - سليمان مرقس فقرة ١٥٩ ص ٢٨٠ حاشى ١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٣٥ ص ٢٠٨) . وإذا كان للمؤجر مرتباً رهن حيازة ، كان على المستأجر أن يمكن الراهن أيضاً من إجراء الترميمات (عبد النعم فرج الصدة فقرة ١١٤ ص ١٦٩) .

(٢) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٨ ص ٦٩٦ - وانظر م ٥٥٤ من تقنين المراجبات والمقود البتاني آتفاً فقرة ٢٢٤ في الهامش .

وكا أن على المؤجر واجب إخطار المستأجر ، فإن له ، من جهة أخرى ، الحق في دخول العين المؤجرة من وقت لآخر حتى يرى إذا كانت تحتاج إلى ترميمات ضرورية لحفظها (بودرى وقال ١ فقرة ٤٦٤) .

(٣) استئناف مغلط ١٦ مارس سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ رقم ١٧٧ ص ١٠٣ .

(٤) ويجوز لنقض الأمور المستعجلة ، في حالة امتناع المستأجر من السماح للمؤجر -

## ٢٢٨ - من المستأجر في فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة : وإذا سمح

للمؤجر بإجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين ، وترتب على ذلك إخلال كلي أو إخلال جسيم بالانتفاع بالعين ، جاز للمستأجر في هذه الحالة أن يطلب فسخ الإيجار . والقاضي يقلر ما إذا كان هناك مبرر للفسخ فيجيبه إلى طلبه ، أو لا يوجد مبرر للفسخ فيكتفى بإنقاص الأجرة

أما إذا ترتب على إجراء الترميمات إخلال جزئي غير جسيم بالانتفاع بالعين ، فللمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة أثناء مدة الترميم بنسبة النقص في الانتفاع (١) .

ولا يجوز للمستأجر أن يفسخ الإيجار بنفسه أو أن ينقص الأجرة دون حكم أو اتفاق مع المؤجر (٢) .

وتنص الفقرة الثانية من المادة ٥٧٠ مدني ، كما رأينا ، بأن حق المستأجر

---

= بالقيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين ، أن يعين خبيراً لمعاينة العين المؤجرة والنظر فيما إذا كانت محتاجة لهذه الترميمات ، وأن يرخص عند الضرورة القسوى في إجرائها فوراً (جيوار ١ فقرة ١٠٨ وفقرة ١٢٨ - هيك ١٠ فقرة ٣٠٢ - بودري وقال ١ فقرة ٤٦٥ وفقرة ١٦٠١) .

وانظر في كل ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٢٠٧ ص ٢٥٦ - ص ٢٥٨ .

(١) استئناف مختلط ٢ مايو سنة ١٨٧٨ المجموعة الرسمية المختلطة ٣ ص ٢١٦ - ١٤

مايو سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٢٦٥ - ٢١ مارس سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ٢١٢ .

وفي التقنين المدني الفرنسي (م ١٧٢٤) لا يجوز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة إلا إذا دامت الترميمات مدة أكثر من أربعين يوماً ، فتنتهت تنقص الأجرة عن كل المدة التي دامت فيها الترميمات لا عما زاد على الأربعين يوماً فقط . أما فسخ الإيجار فيجوز للمستأجر طلبه ولو لم تدم الترميمات أكثر من أربعين يوماً ، لأن العين المؤجرة في حالة الفسخ تكون غير صالحة أصلاً للانتفاع بها (بودري وقال ١ فقرة ٤٦٨ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٨) . وفي تقنين الموجبات والقيود البتاني (م ٥٥٤) يجب أن يحرم المستأجر بسبب الترميمات من الانتفاع بالعين كلها أو بعضها مدة تتجاوز سبعة أيام ، حتى يكون له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بنسبة ما حرم من الانتفاع (انظر آنفاً فقرة ٢٢٤ في الهامش) .

(٢) بودري وقال ١ فقرة ٤٧٢ - عكس ذلك جيوار ١ فقرة ٢٢٢ - وبمقتب الحق للمستأجر في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة حتى إذا كانت الترميمات لم تجر في الطابق الذي يسكنه بل في طابق آخر ، إذا كان من شأن هذه الترميمات أن تخل بانتفاع المستأجر بالطابق الذي يسكنه (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٨ ص ٧٠٠) ، ومن باب أولى إذا كانت الترميمات قد أجريت في الخائط المشترك الملاصق للعين المؤجرة (بودري وقال ١ فقرة ٤٦٥) .

في فسخ الإيجار يسقط إذا بني في العين المؤجرة إلى أن تم الترميمات . وفي هذه الحالة لا يحق للمستأجر إلا طلب إنقاص الأجرة .

ويجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر ألا يرجع بشيء عليه مهما طال مدة الترميم<sup>(١)</sup> . ولكن لا يجوز التوسع في تفسير مثل هذا الشرط ، فلا يحرم المستأجر من الرجوع على المؤجر بالرغم من وجود هذا الشرط في حالة ما إذا كان الترميم يستدعيه عيب في البناء ، سواء أكان يعلم به المؤجر<sup>(٢)</sup> ، أم كان يجهله<sup>(٣)</sup> . وكذلك إذا قبل المستأجر أن يتحمل إجراء الترميم دون أن يطلب تعويضاً ، لم يمنعه ذلك من طلب إنقاص الأجرة<sup>(٤)</sup> .

٢٢٩ — متى يجوز للمستأجر أن يطلب تعويضاً بسبب الترميمات التي

أجرها المؤجر : وليس للمستأجر في الفروض المتقدمة إلا طلب إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار بحسب الأحوال . ولا يجوز له أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي أصابه من حرمانه من الانتفاع بالعين ، كما إذا اضطر إلى إيجار مكان آخر بأجرة أعلى ، أو تعذر عليه الانتفاع بأمته بعد ثقلها . فإن المفروض فيما تقدم أن احتياج العين المؤجرة لترميمات لم يكن بخطأ من المؤجر ، لذلك يجب ألا يكون هذا مسئولاً عن تعويض ضرر لم ينشأ من فعله . أما عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة فيقابل ما له من الحق في إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار<sup>(٥)</sup> .

وإنما يكون المؤجر مسئولاً عن تعويض المستأجر إذا ثبت أن أعمال الترميمات

(١) بودرى وقال ١ فقرة ٤٧٨ — بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٨ ص ٧٠٠ .

(٢) السين ١٠ يونيه سنة ١٩١١ جازيت دي تريبيون ٢١ أكتوبر سنة ١٩١١ .

(٣) باريس ٥ ديسمبر سنة ١٨٧٢ دالوز ٧٣ - ٢ - ٢٢٣ .

(٤) بودرى وقال ١ فقرة ٤٧٩ — وقد قضى بأن النص المدون في عقد إيجار مطلوب والمتضمن وجوب تمكين المستأجر لما له من القيام بالترميمات اللازمة من غير أن يكون للمستأجر الحق في الطالبة بالتعويض أو تنقيص الأجرة ، إنما تنصرف إلى الترميمات التي لا تستدعي إخلاء المكان المؤجر مدة من الزمن تنقطع إدارته في غضون ، ولا يسقط بحال من الأحوال حق المستأجر في اختيار فسخ العقد ( مصر الكلية الوطنية ٢٧ أكتوبر سنة ١٩٣٤ المحاماة ١٥ رقم ٩١ ص ١٩٢ ) .

وانظر في كل ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٢٠٧ ص ٢٥٨ - ص ٢٦٠ .

(٥) استئناف مخطوط ٥ فبراير سنة ١٨٩١ م ٣ ص ١٨٠ - عبد الفتاح عبد الباقي

التي قام بها استوجبا تلف حصل بخطأه ، أو استغرقت من الوقت أكثر من المدة اللازمة ، أو أجريت بطريقة ضارة بالمستأجر في حين أنه كان يمكن تجنب هذا الضرر لو اتبعت طريقة أخرى<sup>(١)</sup> ، وذلك تطبيقاً للقواعد العامة في المسؤولية لا تطبيقاً للمادة ٥٧٠ مدني<sup>(٢)</sup> . ولا يجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من التعويض في مثل هذه الأحوال<sup>(٣)</sup> .

### § ٣ - هلاك العين أثناء مدة الإيجار

٢٣٠ - **نصوص قانونية :** تنص المادة ٥٦٩ من التفتين المدني على ما يأتي :

١ - إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً ، انفسخ العقد من تلقاء نفسه .

٢ - أما إذا كان هلاك العين جزئياً ، أو إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله ، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك ، فيجوز له ، إذا لم يقيم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها ، أن يطلب تبعاً للظروف إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته ، دون إخلال بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقاً لأحكام المادة السابقة .

٣ - ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه<sup>(٤)</sup> .

وقد قلنا أن هذا النص يقابل في التفتين المدني القديم المادة ٣٧٠ فقرة ثانية

(١) استئناف مخطط ٣٠ نوفمبر سنة ١٩١٠ م ٢٣ ص ٥٦ - لوران ٢٥ فقرة ١٤٠ - جيوار ١ فقرة ١١١ - بوردو وقال ١ فقرة ٤٦٨ .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٣٧ .

(٣) بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٥١٨ ص ٧٠٠ - محمد علي إمام فقرة ٨٢ ص ١٩٨ - عبد المنعم البدرأوى ص ٥٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٣ ص ٤٦٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١١٤ ص ١٦٩ - ص ١٧٠ .

(٤) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٦٧ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التفتين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٥٩٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٥٩٧ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٩ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٠٠ - ص ٥٠٢ ) .

وقرة ثالثة/ ٤٥٤ - ٤٥٥، وسبق لنا ذكر هذه المادة<sup>(١)</sup>. ولا فرق في الأحكام ما بين التقنين القديم والجديد، إلا في أنه لا يجوز للمستأجر في التقنين المدني القديم أن يجبر المؤجر على إعادة الشيء المؤجر إلى الحالة التي كان عليها<sup>(٢)</sup>، أما في التقنين المدني الجديد فسرى أن المستأجر في حالة الهلاك الجزئي يستطيع أن يلزم المؤجر بذلك وأن يقوم هو به على أن يرجع بالنفقات على المؤجر، وذلك كله ما لم تكن نفقات إعادة الشيء إلى أصله باهظة<sup>(٣)</sup>.

وبقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى: في التقنين المدني السوري م ٥٣٧ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٦٨ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٥١ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٦٢ - ٥٦٥<sup>(٤)</sup>.

(١) انظر آتفاً فقرة ٢٠٧.

(٢) انظر آتفاً فقرة ٢٠٧.

(٣) انظر مايل فقرة ٢٣٦.

(٤) التقنينات المدنية العربية الأخرى:

التقنين المدني السوري م ٥٣٧ (مطابق).

التقنين المدني الليبي م ٥٦٨ (مطابق).

التقنين المدني العراقي م ٧٥١: ١ - إذا هلك المأجور في مدة الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ العقد من تلقاء نفسه. ٢ - أما إذا أصبح في حالة لا يصلح معها للانتفاع الذي أجر من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك، جاز له، إذا لم يتم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها، أن يطلب إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإجارة. ٣ - ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تمويشاً إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه.

(وأحكام التقنين العراقي تتفق في مجملها مع أحكام التقنين المصري، فيما عدا الهلاك الجزئي أو التلف، فيبدو أن التقنين العراقي لا يميز لإجبار المؤجر على التنفيذ المبني بخلاف التقنين المصري الذي يجبر المؤجر على هذا التنفيذ: عباس حسن الصراف فقرة ٨٦٩ - فقرة ٨٧٤).

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٦٢: إذا هلك المأجور أو تيب أو تثير أو حرم للمستأجر من الانتفاع به أو بضمه حتى أصبح غير صالح للاستعمال المدة له، ولم يكن ذلك من خطأ أحد المتعاقدين، يفسخ عقد الإيجار بدون تمويش لأحدهما. ولا يجب على المستأجر أن يدفع من البديل إلا بقدر انتفاعه. وكل بند يخالف ما تقدم يكون لغواً.

م ٥٦٣: وإذا لم يجرّب أو يتيب إلا جزء من المأجور، ولم يصح من جراء ذلك غير صالح للاستعمال الذي أجر من أجله، أو أصبح جزء منه فقط غير صالح، فلا يحق للمستأجر خفض البديل إلا تخفيض البديل على نسبة الضرر.

ويتبين من النص أنه يجب التمييز بين حالتين : ( ١ ) حالة الهلاك الكلي .  
( ٢ ) حالة الهلاك الجزئي أو الخلل في الانتفاع بالعين .

وقد قلنا أنه لا فرق بين أن يكون الهلاك أو الخلل في الانتفاع واقعاً بعد تسليم العين إلى المستأجر أو واقعاً قبل التسليم ، والمفروض هنا أن الهلاك أو الخلل قد وقع بعد تسليم العين إلى المستأجر ، ولكن الأحكام التي سنذكرها في هذا الفرض تسري أيضاً على فرض ما إذا كان الهلاك أو الخلل قد وقع قبل تسليم العين إلى المستأجر<sup>(١)</sup>

### (أ) الهلاك الكلي

٢٣١ - المهلك المادي والمهلك القانوني : قد تهلك العين المؤجرة هلاكاً مادياً (perte matérielle) ، بسبب حريق أو غرق أو صاعقة من السماء أو حرب مدمرة أو نحو ذلك . وبعد هلاكاً كلياً أن يزول البناء ، ولو بقيت الأرض التي عليها البناء وبقي معها بعض الحيطان قائماً<sup>(٢)</sup> .

ويلحق بالهلاك المادي الهلاك القانوني (perte juridique) . مثل ذلك أن تنزع ملكية العين للمنفعة العامة ، أو يستولى عليها ، أو يصدر قرار إداري بإخلائها لأسباب صحية ، أو يصبح شغل العين مستحيلاً بسبب الحرب<sup>(٣)</sup> .

م ٥٦٤ : تطبق أحكام المادتين ٥٦٢ و ٥٦٣ عندما يخلو المأجور أو بعضه ، بدون خطأ أتاه أحد المتعاقدين ، من الصفة التي وعد بها المؤجر أو تطلبها الفرض المقصود من المأجور .  
م ٥٦٥ : لا يجوز للمستأجر إقامة الدعاوى بمقتضى أحكام المواد ٥٦٢ و ٥٦٣ و ٥٦٤ بعد انتهاء مدة العقد .

( وأحكام التقنين البنائي تنطبق في مجملها مع أحكام التقنين المصري ، فيما عدا أن المؤجر لا يجبر في التقنين البنائي على التنفيذ العملي في حالة الهلاك الجزئي ، وفي أن دعاوى المستأجر تسقط في التقنين البنائي بانتهاء مدة عقد الإيجار ) .  
( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٢٠٤ .

( ٢ ) بودري وقال ١ فقرة ٣٣٦ - وانظر آنفاً فقرة ٢٠٧ في الهامش - ويكون الهلاك كلياً متى هلكت العين المؤجرة ولو بقيت ملحقاتها ، كما إذا احترق المنزل وبقي الجراج ، أو احترق المظم أو المقهى وبقي بئر ملحوق به لتخزين البزوين وبيعه ( نقض فرنس ٨ ديسمبر سنة ١٩٤٨ دالوز ١٩٤٨ ص ١٤٦ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٣ ص ٤٨٢ هامش ٣ ) .  
( ٣ ) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٩ - وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن فقد الانتفاع بالشيء يجب إلحاقه بهلاك الشيء نفسه ، ويكون مبرراً لنسخ الإيجار طبقاً لقاعدة ٤٥٤ من التقنين المدني المختلط ( استئناف مختلط ٢٦ يونيو سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٥١٦ - وانظر آنفاً فقرة ٢٠٧ في الهامش ) .

٢٣٢ — سبب الهلاك الكلى : وأيا كان سبب الهلاك الكلى ، فإن حكمه واحدى جميع الأحوال . فقد يكون السبب قوة قاهرة كما فى أكثر حالات الهلاك القانونى وبعض حالات الهلاك المادى (١) ، وقد يكون السبب راجعاً إلى خطأ المؤجر ، أو إلى خطأ المستأجر ، أو إلى خطأ الغير ، ففى جميع هذه الأحوال ينفسخ عقد الإيجار بالهلاك الكلى (٢) كما سنرى .

٢٣٣ — انقضاء الإيجار لهلاك العين هلاكاً كلياً : رأينا أن الفقرة الأولى من المادة ٥٦٩ مدنى تقضى بأنه إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً ، انفسخ العقد من تلقاء نفسه . وليس هذا النص إلا تطبيقاً للقاعدة العامة التى تقضى بانفساخ العقد لاستحالة التنفيذ الراسخ إلى انعدام المحل ، فهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أصبح تنفيذ عقد الإيجار مستحيلاً ، ومن ثم ينفسخ من تلقاء نفسه وبحكم القانون . وتقرر المادة ١٥٩ مدنى القاعدة العامة فى هذا الصدد إذ تقول : « فى العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له ، وينفسخ العقد من تلقاء نفسه » (٣) . فعقد

(١) وقد يرجع الهلاك لعدم القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين .

(٢) ويكون الهلاك إذن على المؤجر (استئناف مخطط ٢٩ يناير سنة ١٨٨٠ المحبوسة للرجعية المخططة ٦ ص ١١٥ - ٢٩ فبراير سنة ١٨٨٨ المحبوسة الرسمية المخططة ١٣ ص ٢٩٦ - انظر أيضاً فقرة ٢٠٧ فى الماشى) .

(٣) ويلاحظ أن شرط تطبيق المادة ١٥٩ مدنى أن تكون استحالة التنفيذ لا ترجع إلى خطأ المدين ، وهو هنا المؤجر . فإذا رجعت إلى خطأ المدين ، لم ينفسخ العقد من تلقاء نفسه ، بل يستحيل التزام المدين بالتصويض . ويجوز للدائن ، وهو هنا المستأجر ، أن يمدد عن طلب التصويض إلى طلب فسخ العقد ، ولكن الفسخ يكون عند ذلك فسخاً قضائياً لا انقضاءً بحكم القانون (انظر الوسيط ١ فقرة ٤٨٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٧) .

وكانت الدقة فى تطبيق القواعد العامة على النحو الذى بسطناه تقتضى أنه إذا هلكت العين فضلاً عن المؤجر ، لم ينفسخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه بحكم القانون ، بل يترك الخيار للمستأجر إن شاء طلب فسخ الإيجار فسخاً قضائياً مع التصويض ، وإن شاء استبق الإيجار وطلب التصويض فيجوز له أن يطلب من المؤجر إعادة العين إلى أصلها . ولكن المشرع فى الفقرة الأولى من المادة ٥٦٩ مدنى نص ، كما رأينا ، على أنه « إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً ، فانفسخ العقد من تلقاء نفسه » . فلم يميز بين ما إذا كان الهلاك غير راجع لخطأ المؤجر فينفسخ للعقد بحكم القانون ، وبين ما إذا كان الهلاك راجعاً إلى خطأ المؤجر فيجوز للمستأجر طلب فسخ القضاء ، بل جعل الحكم فى الحالتين واحداً ، وهو انقضاء العقد بحكم القانون . وسنرى -

الإيجار إذن ينسخ من تلقاء نفسه بهلاك العين هلاكاً كلياً ، ومن وقت الهلاك . ولا حاجة إلى حكم بذلك ، وإذا اقتضى الأمر حكماً من القضاء ، فإنما يكون هذا الحكم لتقرير هلاك العين وانفساخ العقد<sup>(١)</sup> . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « قد تهاك العين هلاكاً كلياً ، سواء كان ذلك من جراء عدم انقيام بالتزميات اللازمة لحفظ العين ، أو بخطأ المؤجر أو المستأجر ، أو بقوة قاهرة . وفى كل هذه الأحوال ينسخ العقد من تلقاء نفسه لانعدام المحل . وإذا كان المستأجر هو الذى صدر منه الخطأ ، كان مسئولاً عن التعويض . أما فى الأحوال الأخرى فالعين تهاك على المؤجر »<sup>(٢)</sup> .

فإذا كان الهلاك بقوة قاهرة ، انقضت العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فلا يستطيع الأول أن يجبر الثانى على العودة إلى العين بعد أن يعيدها إلى أصلها كأن يعيد بناء منزل احترق ، ولا يستطيع الثانى أن يجبر الأول على إعادة العين إلى أصلها للعودة إليها حتى لو كان المؤجر قد تقاضى تعويضاً من شركة التأمين<sup>(٣)</sup>

— أنه إذا كان الهلاك خطأً للمؤجر ، لم يجبر على إعادة العين إلى أصلها ، إذ أن الإيجار قد انفسخ ، ولا يستطيع المستأجر إلا أن يطالب المؤجر بتعويض .

وهذا الخروج عن القواعد العامة فى خصوص هذه المسألة سببه أننا لو التزمنا هذه القواعد وأجبرنا المؤجر الذى هلكت العين بخطئه على إعادتها إلى أصلها ، لكان فى ذلك إرهاب له ، فلا يجبر على التنفيذ العيني ، ويقتصر على دفع تعويض تقضى تطبيقاً لفقرة الثانية من المادة ٢٠٣ مدنى وهو يقول : « هل أنه إذا كان فى التنفيذ العيني إرهاب للمدين ، جاز له أن يقتصر على دفع تعويض تقضى ، إذا كان ذلك لا يلحق بالدين ضرراً جسيماً » . فهل حل المشروع أن ينتقل خطوة أخرى ، ويقضى لا بالتعويض التقضى بدلا من التنفيذ العيني ، بل بالتفويض العقد أصلاً من تلقاء نفسه ، مع التعويض طبقاً للقواعد العامة ( قارن متصور مصطلح متصور ) فقرة ٢٣٧ - وانظر بودرى وقال ١ فقرة ٣٥٤ - سليمان مرتضى فقرة ١٥٨ ص ٢٧٧ - ص ٢٧٨ ومع ذلك انظر فقرة ٢٩٤ وانظر كذلك عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٢ ص ٤٨٠ ) ، ( ١ ) وإذا انفسخ العقد زالت التزامات كل من المؤجر والمستأجر ، ومن ثم لا تستحق الأجرة على المستأجر من وقت الهلاك ، وإذا كان قد عجلها استرد ما لم يستحق منها ( استئناف مختلط ١٧ يونيو سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٥٦٨ ) . وانظر فى هلاك العين بالحريق واسترداد المستأجر ما عجله من الأجرة استئناف مختلط ٢٨ يناير سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٢٢٤ .

( ٢ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٠١ .

( ٣ ) حل أنه يجوز أن يقوم المستأجر بدفع أقساط التأمين ، ويشترط فى مقابل ذلك أنه يخصص مبلغ التأمين لإعادة العين إلى أصلها للعودة إليها ( جيوار ١ فقرة ٣٩٤ - بودرى وقال ١ فقرة ٣٦٤ - بلايول وريجر ١٠ فقرة ٦٤١ ) .



أو من المشلول عن الهلاك أو تقاضى مقابلاً لنزع الملكية<sup>(١)</sup>. ومع ذلك يجوز للموثر أن يشترط على المستأجر أن يتحمل هذا الأخير هلاك العين بقوة قاهرة، إما بمعنى أن يبقى ملتزماً بدفع الأجرة بالرغم من هلاك العين، وإما بمعنى أن يبقى ملتزماً بجميع التزامات المستأجر إذا قام الموثر بإعادة العين إلى أصلها. كذلك يجوز للمستأجر أن يشترط على الموثر إعادة العين إلى أصلها إذا هلكت بقوة قاهرة<sup>(٢)</sup>. وكل الأحوال التي تهلك فيها العين بقوة قاهرة، لا يجوز للمستأجر أن يطالب الموثر بتعويض (م ٥٦٩ / ٣ مدني).

أما إذا كان الهلاك بخطاءاً من الموثر، فلا يجبر مع ذلك على إعادة العين إلى أصلها، لأن الإيجار قد انفسخ بهلاك العين<sup>(٣)</sup> كما تقدم. وإنما يكون الموثر مسئولاً عن تعويض يدفعه للمستأجر عن الضرر الذي أصاب هذا الأخير بسبب انفساخ الإيجار قبل انقضاء مدته.

وكذلك إذا كان الهلاك بخطاءاً المستأجر، فإن الإيجار ينفسخ، ويكون المستأجر مسئولاً عن تعويض الموثر عن هلاك العين وعن فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته<sup>(٤)</sup>. أما إذا كان الهلاك بفعل الغير، فالإيجار ينفسخ دائماً، ويرجع كل من الموثر والمستأجر بتعويض على من تسبب في الهلاك<sup>(٥)</sup>.

## (ب) الهلاك الجزئي أو الحلل في الانتفاع بالعين

### ٢٣٤ - التمييز بين الهلاك الجزئي وحاجة العين إلى الترميم والعيب في

الصنيع : يمحس التمييز بين الهلاك الجزئي وحاجة العين إلى الترميم والعيب في العين. والتمييز هنا للإيضاح ولا يترتب عليه نتيجة عملية، إذ الحكم يكاد يكون واحداً

(١) هك ١٠ فقرة ٢٤٩ - جيوار ١ فقرة ٣٩٢ - فقرة ٣٩٤ - بودري وقال ١ فقرة ٣٥٢ - أوبري ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٦٢ - بلانبول وريير ١٠ فقرة ٦٤١.

(٢) بودري وقال ١ فقرة ٣٥٣.

(٣) جيوار ١ فقرة ٣٩٢ - فقرة ٢٩٤ - بودري وقال ١ فقرة ٣٥٥ - بلانبول

وريير ١٠ فقرة ٦٤١.

(٤) استئناف مخطط ١١ يونيو سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٣٦٤ - ديكرجييه ١ فقرة

٥٢ - ترولون ٢ فقرة ٢١٣ - بودري وقال ١ فقرة ٣٤٦.

(٥) انظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٤٨٦.

في هذه الأحوال الثلاث . فيجوز فيها جميعاً أن يجبر المستأجر المؤجر على التنفيذ العيني ، فيعيد العين إلى أصلها في حالة الهلاك الجزئي ، ويقوم بالترميمات الضرورية في حالة حاجة العين إلى الترميم ، ويصلح العيب في حالة وجوده<sup>(١)</sup> . أما في القانون الفرنسي فالتمييز ذو نتيجة عملية كبيرة ، إذ لا يجوز للمستأجر أن يجبر المؤجر على إعادة العين إلى أصلها في الهلاك الجزئي ، ويجوز له أن يطلب التنفيذ العيني في الحالتين الأخيرتين فيجبر المؤجر على الترميم وعلى إصلاح العيب . فالهلاك الجزئي يفترض أن جزءاً من العين كان موجوداً ثم انعدم<sup>(٢)</sup> . أما الترميم فيفترض أن العين لم ينعدم أى جزء من أجزائها ، وإنما قامت الحاجة إلى الترميم لقدم العين<sup>(٣)</sup> . والعيب يفترض كذلك أن العين لم ينعدم أى جزء من أجزائها ، ولكن شابها عيب لا يرجع إلى القدم بل إلى طبيعة العين نفسها<sup>(٤)</sup> .

**٢٣٥ - الهلاك الجزئي والخلل في الانتفاع بالعين : ومهما يكن من أمر**

(١) حل أنه يلاحظ أن الهلاك الجزئي يترتب عليه فسخ العقد أو إنقاص الأجرة دون التعويض ما لم يكن الهلاك بطلاً المؤجر ، أما حاجة العين إلى الترميم والعيب فيجوز فيها التعويض حقوق فسخ العقد أو إنقاص الأجرة .

(٢) ويتوسع القضاء في فرنسا في تحديد معنى الهلاك الجزئي ، فيكون هناك هلاك جزئي ، لا فسخ إذا انعدم جزء من العين المؤجرة ، بل أيضاً إذا كان إصلاح العين يقتضى مصروفات باهظة لا تتناسب مع أجرة العين ( نقض فرنسي ٦ أبريل سنة ١٩٥١ دالوز ١٩٥١ - ٥٥٥ - ٧ ديسمبر سنة ١٩٥١ دالوز ١٩٥٢ - ١٤٤ - ٢٨ مارس سنة ١٩٥٢ جازيت دي پاليه ١٩٥٢ - ١ ) والذي دفع القضاء الفرنسي إلى هذا التوسع أنه أراد ، حتى في حالة حاجة العين إلى ترميم ، أن يعنى المؤجر من وجوب القيام بالترميمات إذا كانت النفقات باهظة لا تتناسب مع أجرة العين . فحتى يصل إلى هذه النتيجة ألحق هذه الحالة بهلاك الهلاك الجزئي ، لأن الهلاك الجزئي في القانون الفرنسي لا يميز فيه المؤجر حل إصلاح العين كما سبق القول ( انظر في هذه المسألة بلاتويل وريير ١٥ فقرة ٦٣٩ مكررة ) .

(٣) والترميم إما أن يكون ضرورياً لحفظ العين من الهلاك ، أو للانتفاع بالعين المؤجرة . وفي الحالة الأخيرة قد يكون ترميماً ضرورياً يلتزم به المؤجر ، وقد يكون ترميماً تأجيراً يلتزم به المستأجر . وقد سبق التمييز بين هذه الأنواع الثلاثة من الترميم ( انظر آنفاً فقرة ٢١٢ - فقرة ٢١٥ ) .

(٤) وتقول محكمة النقض - في صدد العيب في المبيع - إن العيب الذى تترتب عليه دعوى ضمان العيوب الخفية هو الآلة العالقة التى تخلو منها الفطرة السليمة السليمة ( نقض ملق ٨ أبريل سنة ١٩٤٨ مجموعة صر ٥ رقم ٢٩٦ ص ٥٨٧ ) .

وانظر فيما تقدم بودرى وقال ١ فقرة ٤٣٠ ص ٢٢٦ - الإيجار المؤلف فقرة ٢١٤ .

فإن اختلاط الهلاك الجزئى بمجاجة العين إلى الترميم أو بالعيب فى القانون المصرى ليس بذى بال ، فقد قدمنا أن الحكم واحد فى الأحوال الثلاث . لذلك عندما عرضت الفقرة الثانية من المادة ٥٦٩ مدنى للهلاك الجزئى ، ألحقت به أن تصبح العين فى حالة لا تصلح معها . للانتفاع الذى أجرت من أجله أو أن ينقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً . فالحلل فى الانتفاع بالعين ، وقد يرجع إلى غير الهلاك الجزئى ، يلحق إذن بالهلاك الجزئى فى الحكم على النحو الذى ستراه .

والأمثلة على الهلاك الجزئى والحلل فى الانتفاع بالعين كثيرة . من ذلك أن ينهدم حائط ، أو أن ينهار سقف ، أو أن تغمر مياه النيل الجزء الأسفل من المنزل <sup>(١)</sup> ، أو أن تجف ترعة فلا تكون مياه الرى كافية <sup>(٢)</sup> ، أو أن تحرم الأرض الزراعية من طرق الرى التى كانت تتمتع بها <sup>(٣)</sup> . وقد يكون الهلاك الجزئى هلاكاً قانونياً ، مثل ذلك أن تنزع ملكية جزء من العين المؤجرة أو أن يستولى على جزء منها <sup>(٤)</sup> . وقد تصبح العين المؤجرة غير صالحة للانتفاع المقصود بها <sup>(٥)</sup> ، أو أن تؤجر جملة أراضى صفقة واحدة ويحفظ المؤجر لنفسه الحق فى بيع بعضها مع فسخ الإيجار فيما يباع ويثبت أن المؤجر باع من هذه الأراضى أجودها فيتمسح الإيجار فيما يبيع وفيمابقى على السواء <sup>(٦)</sup> ، أو أن ينشأ خلل فى البناء يرجع بعضه إلى عيب

(١) استئناف مخطط ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٦٤ .

(٢) استئناف مخطط ١٨ يناير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١١٩ .

(٣) استئناف وطنى ٢٢ مايو سنة ١٩٢٦ الهامة ٤ ص ٤٥٣ .

(٤) ويقوم مقام قرار الاستيلاء اتفاق بين المؤجر والمستأجر . وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كان الواقع هو أن مصلحة الأملاك أجرت إلى الطامن قطعة أرض قضاء ملوكة للحكومة ، ونقص فى عقد الإيجار هل أنه إذا لزم كل أو بعض الأرض المؤجرة لفرض منفعة عامة يسبب هذا المقد مبنى من تلقاء نفسه بالنسبة إلى الجزء المأخوذ هذه المنفعة العامة وبدون أى حق فى تعويض ، فإن الحكم المطعون فيه ، إذ عمل هذا الشرط فى حالة استيلاء فرع من فروع الحكومة (وزارة الزراعة) على قطعة من هذه الأرض لمنفعة عامة هى مكانة الجراد ، لم يطبق فى تطبيق قانون العقد ، إذ مصلحة الأملاك إنما كانت تتناقص لمصلحة جميع فروع الحكومة كلما لزم أيها منها بكل أو بعض العين المؤجرة لمنفعة عامة ، كما أن هذا الشرط يطبق كلما كانت المنفعة العامة ظاهرة دون حاجة إلى صدور قرار بالاستيلاء كقضى الاتفاق (نقض مدنى ١٥ مايو سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٦٥ ص ١٠٥٩) .

(٥) استئناف مخطط ٢٦ يونيو سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٥١٦ .

(٦) استئناف مخطط ٢٥ أبريل سنة ١٩٢٢ جازيت ١٣ رقم ٥٤ ص ٢٦ .

في مواسير المياه ويرجع بعض آخر إلى ضعف أساسات المنزل (١) .

فإذا حدث هلاك جزئي أو خلل في الانتفاع بالعين فأصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، وجب التمييز بين فرضين : ( ١ ) أن يكون ذلك بفعل المستأجر ، وفي هذه الحالة يبقى الإيجار قائماً ولا يرجع للمستأجر على المؤجر فلا يطالب بإعادة العين إلى أصلها ولا بالفسخ أو إنقاص الأجرة فإن ما حدث قد وقع بفعله هو ، فيبقى ملتزماً بالإيجار إلى نهايته (٢) . وهذا ما تصرح به الفقرة الثانية من المادة ٥٦٩ مدني عندما تقول « ولم يكن المستأجر يد في ذلك » كشرط في مطالبة المستأجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة أو التنفيذ المعيني (٣) . هذا إلى أن المستأجر يلتزم بتعويض المؤجر عما أحدثه من الهلاك أو الخلل في العين المؤجرة (٤) . ( ٢ ) أو أن يكون ذلك بفعل المستأجر ، وقد يكون بقوة قاهرة أو بفعل المؤجر أو بفعل الغير ، وفي هذه الحالة يكون

( ١ ) استئناف مخطوط ١٠ يناير سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ١٤٠ - وانظر فيما تقدم آنفاً

فقرة ٢٠٧ في الماش .

( ٢ ) وهذا بخلاف الهلاك الكلي ، فقد قلنا أن الإيجار يفسخ ولو كان الهلاك الكلي راجعاً إلى خطأ المستأجر ( انظر آنفاً فقرة ٢٢٣ ) . ذلك أن الهلاك الكلي يرجع إلى انقضاء محل الإيجار ، أما في الهلاك الجزئي فالخلل لا يزال موجوداً وإن كان قد هلك جزء منه ، فوجب الالتجاء إلى المحكمة لفسخ العقد . ولا يستطيع المستأجر أن يطلب الفسخ إذا كان هو المتسبب في الهلاك ، إذ لا يجوز أن يبيد من خطئه ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٤ ص ٤٨٦ - ص ٤٨٧ ) . ( ٣ ) وهذا لا يمنع من أن المؤجر هو الذي يطالب بفسخ الإيجار ، لا تطبيقاً لقاعدة ٥٦٩ مدني ، بل تطبيقاً لقاعدة العامة في فسخ العقد الملزم للجائين إذا أدخل أحد المتعاقدين بالتزامه ( م ١٥٧ مدني ) . وهنا أدخل المستأجر بالتزامه من العناية بحفظ العين المؤجرة ، إذ الهلاك الجزئي أو الخلل في الانتفاع كان بخطئه ( بودي وقال ١ فقرة ٣٦٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ١٤٢ ) .

ويلعب رأي ، في القانون الفرنسي ، إلى أن المستأجر أن يطلب الفسخ ولو وقع الهلاك الجزئي أو الخلل بخطئه إذا كان فوات المفعة جسيماً ، ولكنه يلتزم في هذه الحالة بدفع تعويض للمؤجر ( جيوار ١ فقرة ٣٨٥ ) . ويلعب رأي آخر إلى أنه إذا كان الهلاك بخطئه المستأجر ، فليس له أن يطلب فسخ الإيجار ولا إنقاص الأجرة إلا إذا كان الخلل بحيث لا يمكنه من الانتفاع بالعين أصلاً ( بودي وقال ١ فقرة ٣٥٦ - فقرة ٣٥٧ ) . أما في القانون المصري فالتعويض صريح ، كما قلنا ، في أنه إذا كان الهلاك أو الخلل بخطئه المستأجر ، فليس لهذا أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة ( قارف محمد كامل مرسى فقرة ١٠٤ ص ١١٥ هامش ١ ) .

( ٤ ) محمد حل إمام فقرة ٨١ ص ١٩٥ - عبد المنعم البدر اوى ص ٥٦ .

للمستأجر الخيار بين التنفيذ العيني وبين الفسخ أو إنقاص الأجرة<sup>(١)</sup>، مع التمييز في جميع الأحوال إن كان له مقتضى . وهذا ما نتقل الآن إليه .

٢٣٦ - التفسير العيني : يستطيع المستأجر أن يطالب المؤجر بإصلاح العين وإعادةها إلى أصلها ليتمكن من الانتفاع بها انتفاعاً كاملاً ، وأن يحدد للمؤجر ميئاداً مناسباً للقيام بهذا العمل ، إذ المؤجر ملتزم أن يتعهد العين بالصيانة . ويستوى في ذلك كما قلنا أن يكون الهلاك الجزئى أو الخلل في الانتفاع بخلاف المؤجر ، أو بفعل الغير ، أو بقوة قاهرة . فإذا لم يتم المؤجر بإعادة العين إلى أصلها في الميعاد المحدد - ويخضع تقدير الميعاد لرقابة القضاء - جاز للمستأجر أن يقوم بنفسه بإصلاح العين وإعادةها إلى أصلها ، ويرجع بالمصروفات على المؤجر . ويكون هذا وفقاً لأحكام المادة ٥٦٨ مدنى ، التى أحالت عليها العبارة الأخيرة من المادة ٥٦٩/٢ مدنى كما رأينا . ويترتب على ذلك أن يتبع ما سبق أن قررناه مطالبة المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين . فيرفع المستأجر دعوى على المؤجر ، ويحكم القضاء بإلزام المؤجر بإصلاح العين ، ويحدد له ميئاداً للقيام بذلك . ويجوز للمستأجر ، بعد إعدار المؤجر ، أن يحصل على ترخيص من القضاء في إصلاح العين بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة ، مع الاتجاه إلى قاضى الأمور المستعجلة إذا كانت الحالة تستدعى ذلك . كما يجوز للمستأجر ، دون حاجة إلى ترخيص من القضاء ، أن يقوم بإصلاح العين على أن يستوفى ما أنفقه خصماً من الأجرة ، وذلك بشروط ثلاثة : ( ١ ) أن يكون الإصلاح بسيطاً أو مستعجلاً . ( ٢ ) أن يعذر المستأجر المؤجر . ( ٣ ) ألا يقوم المؤجر بعد الإعدار بإصلاح العين في الميعاد المحدد . والقضاء أن يستوفى مما إذا كانت هذه الشروط قد توافرت حتى يقر خصم النفقات من الأجرة ، ويستوفى

( ١ ) وقد قضى بأن المشرع فرق بين حالتين ، الهلاك الكلى وفيه ينسخ عقد الإيجار بلا حاجة إلى حكم بالفسخ ويمكن كلا من المؤجر والمستأجر أن يتمسك بهذا الفسخ ، والهلاك الجزئى ويلحق به أن يحصل في العين خلل يؤثر في المنفعة المقصودة منها ، وفيه يجوز للمستأجر طلب الفسخ إذا كان جسيماً أى مفوّتاً للمنفعة ، أو غير جسيم ولكنه يؤثر في الانتفاع بحيث لا يتمكن المستأجر من استيفاء كل المنفعة المقصودة وفي هذه الحالة يكون له طلب تنقيص الأجرة ، والأمر في الحالتين خاضع لتقدير القضاء ( مصر الكلية مستعجل ٦ مارس سنة ١٩٣٩ الهجـ ٢٠ رقم ١٣٣ ص ٣٦٢ ) .

بوجه خاص من بساطة الإصلاح أو استعجاله ، ومن أنه يقع على عاتق المؤجر ، ومن أن ميعاداً مناسباً قد أعطى للمؤجر للقيام به عند إعداده ، ومن أن المستأجر أجرى الإصلاح مراعيّاً في ذلك جانب الاقتصاد ما أمكن . فإذا استوثق القضاء من كل ذلك ، أقر المستأجر على أن يخصم النفقات من الأجرة (١) .

والفقرة الثانية من المادة ٥٦٩ مدني صريحة في الأحكام التي قدمناها ، فهي تقول كما رأينا : « أما إذا كان هلاك العين جزئياً ، أو إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله ، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك ، فيجوز له ، إذا لم يقيم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها ، أن يطلب تبعاً للظروف إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته ، دون إخلال بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقاً لأحكام المادة السابقة » . والمادة السابقة هي المادة ٥٦٨ مدني ، وهي تبسط الأحكام التي قدمناها . وتقول المذكورة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « أما إذا هلكت العين هلاكاً جزئياً ، أو أصبحت لا تصلح للانتفاع ، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، ولم يكن ذلك بخطأ المستأجر ، فإن له أن يطلب من المؤجر أن يعيد العين إلى أصلها طبقاً لما تقدم من الأحكام ، إذ المؤجر ملزم أن يتعهد بالصيانة . وللمستأجر أن يقوم هو نفسه بالترميمات اللازمة بعد ترخيص من القضاء أو دون ترخيص وفقاً لما سبق بيانه » (٢) .

(١) انظر في كل ذلك ما تقدم في إلزام المؤجر القيام بالترميمات الضرورية من طريق التطبيق المبني آنفاً فقرة ٢٢٠ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٠١ - وانظر في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ١٥١ ص ٢٦٤ وفقرة ١٥٨ ص ٢٧٨ . محمد حل إمام فقرة ٨١ ص ١٩٥ - عبد المنعم البدر اوى ص ٥٦ - محمد كامل مرسى فقرة ١٠٤ ص ١١٥ ولكن قارن فقرة ٩٩ ص ١١٠ . وانظر عكس ذلك وأن المؤجر لا يلتزم بإعادة العين إلى أصلها في حالة الهلاك الجزئي ، وإنما يلتزم بذلك في الحالة التي تصبح فيها العين غير صالحة للانتفاع وفي الحالة التي ينقص فيها الانتفاع نقصاً كبيراً عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١١٩ ص ١٨٣ هامش ١ - عبد المنعم فرج للصد فقرة ١٠٤ ص ١٥٤ . ويلعبان إلى أن الفقرة الثانية - المادة ٥٦٩ مدني عرضت لحالة الهلاك الجزئي والحالتين الأخيرتين ، وجعلت الجزاء لهذه الحالات الثلاث الفسخ أو إنقاص الأجرة . ثم تحفظت فقضت بعدم الإخلال بحق المستأجر في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقاً لأحكام المادة ٥٦٨ مدني ، وهذا التحفظ لا يتناسب إلا مع الحالتين الأخيرتين دون الحالة الأولى ، لأن الحالتين الأخيرتين هما وحدهما اللتان تشملهما أحكام المادة ٥٦٨ . ولرى أن النص لا يجعل هذا التأويل - فهو صريح في أن حق المستأجر في أن يقوم بنفسه -

على أن هناك قيداً واحداً لكل ما تقدم ، هو ألا تكون نفقات إعادة العين المؤجرة إلى أصلها باهظة لا تتناسب مع الأجرة التي يتقاضاها المؤجر . وذلك إذا لم يكن الهلاك الجزئي أو الخلل في الانتفاع ناجماً عن خطأ المؤجر ، وإلا فله أن يصلح خطؤه طبقاً للقواعد العامة . أما إذا لم يكن هناك خطأ في جانبه ، فلا يصح عدالة أن يتحمل نفقات باهظة لا تتناسب مع الأجرة التي يتقاضاها ، ولا يكون للمستأجر في هذه الحالة إلا طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة . وهذا الحكم منصوص عليه صراحة في إصلاح العيب ، إذ تقول الفقرة الأولى من المادة ٥٧٧ مدني : « إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان ، جاز للمستأجر . . . أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يهبط المؤجر » . فيقاس إصلاح العين بعد الهلاك الجزئي على إصلاحها عند وجود العيب ، كما قيس إجراء الترميمات الضرورية ، ويشترط في كل ذلك ألا تكون التكاليف باهظة<sup>(١)</sup> .

— التزام المؤجر بتناول الأحوال الثلاث جميعاً ، وقد ردودت المذكرة الإيضاحية للمشروع النهي هذا المعنى كما رأينا . أما الإحالة على أحكام المادة ٥٦٨ مدني فيقصد بها الإحالة على حكم التنفيذ المعنى وعلى الطرق المختلفة التي يلجأ إليها المستأجر للوصول إلى هذا التنفيذ ، فهو تارة يلجأ إلى القضاء ليحصل منه على ترخيص في إصلاح العين بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة ، وهو طور لا يلجأ إلى القضاء بل يقوم على مسئوليته بإجراء الأعمال المستحقة أو البسيطة بعد أن يخطر المؤجر في تنفيذها في ميما مناسب .

ويأخذ الأستاذ منصور مصطلحاً منصور (فقرة ١٨٠ ص ٤٤٦) على الرأي القائل بجواز إجبار المؤجر على إصلاح العين في حالة الهلاك الجزئي أمرين : (الأمر الأول) أنه قد يؤدي إلى إرهاق المؤجر . وهذا مردود عليه بأن المؤجر لا يجبر على إصلاح العين إذا كانت النفقات باهظة كما سرى . (والأمر الثاني) أن نص الفقرة الثانية من المادة ٥٦٩ مدني يصح مع هذا الرأي تزييداً يمكن الإستغناء عنه . والصحيح أن هذه الفقرة هي النص الوحيد الذي يستند إليه في القول بإجبار المؤجر على إصلاح العين في حالة الهلاك الجزئي ، ولو لم توجد لما أمكن أن ينقطع الشك في إعطاء الهلاك الجزئي حكم حاجة العين إلى الترميم من حيث جواز التنفيذ المعنى ، ولبلغت المسألة خلافة كما هو الأمر في فرنسا . والحل الذي يشير به الأستاذ منصور مصطلحاً منصور (فقرة ١٨٠ - ص ٤٤٧ - ص ٤٤٨) من التمييز بين الترميم والتجديد على أساس أن الترميم هو ما يقتضي نفقات غير كبيرة أما التجديد فهو الذي يقتضي النفقات الكبيرة ، ومن أن المؤجر يجبر على الترميم دون التجديد في جميع الأحوال الثلاث ، يعيبه في رأينا أنه انشاق فيه وراء محكمة النقض الفرنسية ، وقد رأينا هذه المحكمة إنما اضطرت إليه حتى تمنح إجبار المؤجر على الترميم إذا كان يتكلف نفقات باهظة ( انظر آنفاً فقرة ٢٢٤ في الهامش ) . أما في مصرف المنصوص صراحة في أن المؤجر يجبر على الترميم والتجديد معاً ، ويكفي أن يتيقن كل ذلك ألا تكون النفقات باهظة قياساً على حالة إصلاح العيب التي ورد فيها نص صريح في هذا المعنى .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٢٠ في الهامش .





وإذا حكم بإنقاص الأجرة ، كان ذلك من وقت حصول الهلاك الجزئي أو الخلل في الانتفاع ، لا من وقت النطق بالحكم أو وقت رفع الدعوى ، لأن هذا الإنقاص هو في مقابل ما فات المستأجر من المنفعة وهذا يكون من وقت الهلاك أو الخلل (١) . وإذا حكم بإنقاص الأجرة وتعهد المؤجر بإعادة العين إلى أصلها ، وأعادها بالفعل ، استحق الأجرة بتمامها دون نقص من يوم الإعادة (٢) . وللمؤجر الحق في طلب إعادة العين إلى أصلها ولو عارض المستأجر ، ليتجنب المؤجر بذلك الاستمرار في إنقاص الأجرة (٣) .

**٢٣٨ — التعويض : وسواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة ، فإن له الحق في طلب تعويض على النحو الآتي :**  
إذا كان الهلاك أو الخلل راجعاً إلى خطأ المؤجر ، فإن للمستأجر أن يرجع على المؤجر بتعويض في حالة الفسخ يقابل ما أصابه من الضرر بسبب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته ، وهذا عدا التعويض عن نقص الانتفاع بالعين إلى وقت الفسخ ،

---

— ثم أصبح من المتيقن أنه أن الانتفاع بالمعار للمؤجر مستحيل للمرة (استئناف وطني ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٨ المجموعة الرسمية ٢٠ رقم ٧٣ ص ٨٩) . وقضت محكمة الاستئناف المختطة بأن دفع المستأجر للأجرة لا يبعد فزولاً منه من حقه في طلب إنقاصها ، إلا إذا فهم ذلك من دفعه الأجرة بدون أي تحفظ من قبله (استئناف مخطط ٢٦ يونيو سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٥٣١) . وقد سبق الإشارة إلى هذين الحكمين (انظر آتياً فقرة ٢٠٧ في الهامش) .

وإذا اختار المستأجر الفسخ أو إنقاص الأجرة وواقفه المؤجر على ما اعترض ، لم يهد للمستأجر الحق في الرجوع في اختياره ، ويصبح ما اختاره من الفسخ أو إنقاص الأجرة نهائياً (هك ١٠ فقرة ٢٩٤ — بودرى وقال ١ فقرة ٣٦٢ — بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٩٤٢ ص ٩٣٢) . أما قبل موافقة المؤجر على إختيار المستأجر ، فإنه يجوز للمستأجر أن يبدل من طلب إنقاص الأجرة إلى طلب الفسخ ، أو من طلب الفسخ إلى طلب إنقاص الأجرة (بودرى وقال ١ فقرة ٣٦٢) . هذا ما لم يكن قد طلب إنقاص الأجرة ، ثم تحقق لديه بعد ذلك أن الانتفاع بالعين أصبح مستحيلاً ، فن هذه الحالة يجوز للمستأجر أن يبدل من طلب إنقاص الأجرة إلى طلب الفسخ ، ولو كان المؤجر قد واقفه على طلب إنقاص الأجرة قبل المدول من هذا الطلب إلى طلب الفسخ (استئناف وطني ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٨ المجموعة الرسمية ٢٠ رقم ٧٣ ص ٨٩ وهو الحكم السابق الإشارة إليه في هذا الهامش) .

(١) جيوار ١ فقرة ٣٩٨ — بودرى وقال ١ فقرة ٣٦٠ — الإيجار للمؤلف فقرة ٤٨٧

ص ٥٩٤ هامش ٣ .

(٢) محمد علي إمام فقرة ٨١ ص ١٩٦ . وانظر آتياً فقرة ٢٠٧ .

(٣) جرابمولان في العقود فقرة ٢٤٠ هامش ٤ — وانظر آتياً فقرة ٢٠٧ .

والتعويض عما أصابه من ضرر في شحمه أو ماله بسبب الهلاك أو الخلل . وكذلك يكون له الحق في تعويض من المؤجر في حالة التنفيذ العيني وإصلاح العين ، يقابل ليس فحسب النقص في الانتفاع بالعين من وقت الهلاك أو الخلل إلى وقت صلاح العين ، بل أيضاً ما أصاب المستأجر من ضرر في شخصه أو ماله بسبب الهلاك أو الخلل . أما إذا قضى بإنقاص الأجرة ، فما نقص من الأجرة هو التعويض عما أصاب المستأجر من ضرر بسبب نقص الانتفاع بالعين المؤجرة ، ويستحق المستأجر فوق ذلك تعويضاً عما أصابه من ضرر في شخصه أو ماله بسبب الهلاك أو الخلل<sup>(١)</sup> .

وإذا كان الهلاك أو الخلل راجعاً إلى فعل الغير ، فلكل من المستأجر والمؤجر الرجوع بتعويض على من تسبب في التلف<sup>(٢)</sup> . وهذا لا يمنع المستأجر من الرجوع على المؤجر بتعويض عن نقص الانتفاع بالعين المؤجرة . وإذا كان الهلاك أو الخلل راجعاً إلى خطأ المستأجر ، فإن المؤجر هو الذي يرجع على المستأجر بالتعويض عما ناله من الضرر بسبب ما أصاب العين من التلف بخطئه<sup>(٣)</sup> ، وهذا التعويض مستقل عن التعويض الذي يجب على المستأجر دفعه بسبب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته<sup>(٤)</sup> .

وإذا كان الهلاك أو الخلل راجعاً إلى قوة قاهرة ، لم يكن للمستأجر الحق في الرجوع بالتعويض على المؤجر ولا على أحد غيره . وهذا ما تصرح به الفقرة الثالثة من المادة ٥٦٩ مدني إذ تقول : « ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين ( حالة الهلاك الكلي وحالة الهلاك الجزئي أو الخلل ) أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه »<sup>(٥)</sup> .

(١) ولما كانت مسئولية المؤجر هنا مسئولية عقدية ، فإنه لا يكون مسئولاً إلا عن الضرر المتوقع الحصول ، ما لم يرتكب غشاً أو خطأ جسيماً فيكون مسئولاً عن جميع الأضرار المباشرة ولو كانت غير متوقعة الحصول . ولا ضرورة للإعذار ، إذ المفروض أن هناك خطأ في جانب المؤجر وقد أصبح تنفيذ التزامه بصيانة العين غير ممكن بفعله ( م ٢٢٠ مدني ) .

(٢) الإيجار للمؤلف فقرة ٤٨٧ ص ٥٩٦ .

(٣) بودري وفان ١ فقرة ٣٥٦ .

(٤) الإيجار للمؤلف فقرة ٤٨٧ ص ٥٩٦ .

(٥) استئناف مخطوط ١٤ فبراير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٥٦ - ٢٤ يولييه سنة ١٩٠٨ م

## المبحث الثالث

### ضمان التعرض

٢٣٩ - التعرض الصادر من المؤجر والتعرض الصادر من الغير :

يضمن المؤجر للمستأجر التعرض له في الانتفاع بالعين المؤجرة . وهذا الضمان فرع عن التزام المؤجر العام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً هادئاً كاملاً<sup>(١)</sup> .

ويضمن المؤجر التعرض الصادر منه شخصياً ، سواء كان تعرضاً مادياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانوني . وكذلك يضمن التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنياً على سبب قانوني ، ولا يضمن التعرض المادى . ولا يكاد يختلف التقنين الجليلد عن التقنين القديم في ذلك ، لأن الالتزام بضمان التعرض لا يتأثر بالصيغة الإيجابية أو الصيغة السلبية لالتزامات المؤجر<sup>(٢)</sup> .

ونعرض في مطلبين متعاقبين لضمان المؤجر لتعرضه الشخصى وضمانه التعرض الصادر من الغير .

(١) وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى يشتمل على نص يتضمن معنى ضمان المؤجر للمستأجر الانتفاع الهادئ الكامل ، ويشتمل هذا الضمان بوجه خاص في ضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيب . فكانت المادة ٧٦٩ من المشروع التمهيدى تنص على ما يأتى : « ١ - يلتزم المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيب . ٢ - ولا يقع المؤجر من الضمان حتى لو كان حسن النية » . وجاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد هذا النص ما يأتى : « ويشير هذا النص إلى نوعين من الضمان ، هما ضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيب . ويضيف النص أن التزام الضمان يبقى في ذمة المؤجر حتى لو كان حسن النية . أما سوء النية فيعطي للمستأجر الحق في التعويض فوق الضمان » . وفي لجنة المراجعة حذف هذا النص لأنه « مجرد تعداد » ( مجموعة الأعمال التضيرية ٤ ص ٥٠٥ - ص ٥٠٦ في الهامش ) .

هذا وقد فصلت أحكام ضمان التعرض والاستحقاق في الفصل الخامس بالبيع . ولكن لما كان لتعدد الإيجار خصائص تميز بها عن البيع ، فقد عاد المشرع إلى تفصيل هذه الأحكام فيما يتعلق بالإيجار . ويمكن اعتبار الأحكام الواردة في البيع هى الأصل الذى يرجع إليه فيما لم يرد في شأنه نص خاص . وبالقدر الذى يتفق مع طبيعة العقد ( محمد على إمام فقرة ٨٣ ص ٢٠٠ ) .

(٢) سليمان مرقس فقرة ١٦١ ص ٢٨٥ هامش ١ .

## المطلب الأول

### ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي

٢٤٠ - نصوص قانونية : تنص المادة ٥٧١ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع .

٢ - ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه ، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبني على سبب قانوني يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر<sup>(١)</sup> .

ويقابل هذا النص في التقنين المدني القديم المادة ٤٥٨/٣٧٣<sup>(٢)</sup> .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري

م ٥٣٩ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٧٠ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٥٣ -

وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٥٢ - ٥٥٣<sup>(٣)</sup> .

( ١ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٧٠ من المشروع التمهيدى على وجه يطابق

ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن المشروع التمهيدى لم يكن يشتمل على عبارة « أو إضرار » الواردة في الفقرة الثانية . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٦٠٠ في المشروع التمهيدى . ثم وافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٥٩٩ . وفي لجنة مجلس الشيوخ أضيفت إلى الفقرة الثانية بعد عبارة « كل تعرض » عبارة « أو إضرار » ، ليكون النص شاملاً لجميع صور الضرر التي يوجد فيها الالتزام بالضمان ، سواء كان الضرر مادياً أو أدبياً . وأصبح رقم المادة ٥٧١ . ووافق مجلس الشيوخ على التعديل كما عدلت لجنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٥٠٥ - ص ٥٠٧ ) .

( ٢ ) التقنين المدني القديم م ٤٥٨ / ٣٧٣ : لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر في

انتفاعه بالمؤجر ، ولا أن يحدث فيه أذى بملحقاته تغييرات تخل بهذا الانتفاع . ( وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد ) .

( ٣ ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٣٩ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٥٧٠ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٧٥٣ : ١ - لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر في استيفائه =

وبقين من النص المتقدم الذكر أن المؤجر يضمن للمستأجر تعرضه الشخصي في الانتفاع بالعين المؤجرة . ونبحث هنا مسائل ثلاثاً : ( ١ ) أنواع التعرض الشخصي وشروطه . ( ٢ ) صوراً مختلفة للتعرض الشخصي . ( ٣ ) الجزاء المترتب على التعرض الشخصي .

## § ١ - أنواع التعرض وشروطه

٢٤١ - أنواع التعرض الشخصي : جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد النص الذى أسلفنا ذكره والنصوص التالية ما يأتى : « هذا النص وما بعده . . . ينظم ضمان التعرض والاستحقاق . والإيجار كالباع في هذه الأحكام . فالمؤجر يضمن تعرضه ، مادياً كان أو مبنياً على سبب قانونى ، ويضمن تعرض الغير إذا كان مبنياً على سبب قانونى . أما تعرضه خوفاً كان يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة بإحداث تغيير فيها يخل بهذا الانتفاع ، أو أن يعطى للغير حقاً عينياً أو شخصياً يتعارض مع حق المستأجر ويحتاج به عليه ، كحق المشتري بالعين المؤجرة إذا لم يكن تاريخ الإيجار أسبق من تاريخ البيع ، وكحق مستأجر آخر مقدم طبقاً للقاعدة التى سيأتى بيانها » ( ١ ) .

« المصلحة مدة الإجارة ، ولا أن يحدث في المأجور تغييراً يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمصلحة المقصود عليها . ٢ - ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من أتباعه ، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق من المؤجر . ( وأحكام التقنين العراقى تتفق مع أحكام التقنين المصرى . هذا ولم يرد في نص الفقرة الثانية من المادة ٧٥٣ عراقى عبارة « أو إضرار » التى وردت في الفقرة الثانية من المادة ٥٧١ مصرى - انظر عباس حسن المرافقة ٨٨٠ وما بعدها ) .

تقنين الموجبات والمقود البنائى م ٥٥٢ : إن الضمان الواجب على المؤجر للمستأجر له موضوعان : أولاً - الانتفاع بالمأجور والتصرف فيه دون معارضة . ثانياً - عيوب المأجور . وهذا الضمان واجب حتى وإن لم يشترط في العقد . وحسن نية المؤجر لا تغنيه من موجب الضمان .

م ٥٥٣ : يتضمن موجب الضمان وجوب امتناع المؤجر عن كل أمر من شأنه أن يحول دون وضع يد المستأجر على المأجور أو يحرمه المنافع التى كان يحق له أن يعول عليها بحسب الغرض الذى أمد له المأجور وبحسب الحالة التى كان عليها وقت إنشاء العقد . ولا يكون المؤجر مسئولاً من هذا الوجه عن عمله فقط ، بل يسأل أيضاً عن أعمال عماله وسائر المستأجرين وأصحاب الحقوق المستمدة منه . ( وأحكام التقنين البنائى تتفق مع أحكام التقنين المصرى ) .

( ١ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٠٦ - ص ٥٠٧ .

ويتبين مما تقدم أن المؤجر يضمن للمستأجر تعرضه الشخصي ، كما يضمن البائع تعرضه الشخصي للمشتري . والتعرض الشخصي ، في الإيجار كما في البيع ، نوعان : (١) تعرض مادي (trouble de fait) . (٢) وتعرض مبنى على سبب قانوني (trouble de droit) .

## ٢٤٢ — التعرض المادي — تعرضه قائم على أعمال مادية وتعرضه قائم

على تصرفات قانونية : والتعرض المادي ، في الإيجار كما في البيع ، قسمان : قسم يقوم على أعمال مادية محضة تقع من المؤجر ، وقسم يقوم على تصرفات قانونية تصدر منه — سواء بعد الإيجار أو قبله — ويكون من شأنها أن تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تخل بهذا الانتفاع . وبلا حظ ، فيما يتعلق بهذا القسم الثاني الذي يقوم على تصرفات قانونية ، أن التصرف القانوني الصادر من المؤجر إلى الغير يعد عملاً مادياً بالنسبة إلى المستأجر ، لأنه ليس طرفاً في هذا التصرف ولا هو ممثل فيه<sup>(١)</sup> .

ومثل القسم الأول الذي يقوم على أعمال مادية محضة أن يحدث المؤجر بالعين أو ملحقاتها أى تغيير يخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، أو أن يعدل وجه الانتفاع الذى خصصت له العين ، أو أن يزاحم المستأجر في صناعته أو في تجارته ، أو أن يقتحم العين دون إذن المستأجر ، أو أن يترك مواشيه تدخل الأرض المؤجرة لرعى ، أو أن يدخل الأرض ليقطف بعض ثمارها<sup>(٢)</sup> ، أو أن يمنع المستأجر من استعمال المصعد أو السلم العام لإجباره على استعمال سلم الخدم ، أو أن يمنع المستأجر من استعمال سطح المنزل للغسيل أو تركيب أسلاك الراديو أو أسلاك تلفونية ، أو أن يتهجم على المستأجر لإهائته أو يضع لوحة في العين تشتمل على عبارات مهينة له<sup>(٣)</sup> ، أو أن يمنع المستأجر من وقف سيارته مدة وجيزة أمام المدخل العام<sup>(٤)</sup> .

(١) انظر نظير ذلك في البيع الوسيط ٤ فقرة ٣٣٠ ص ٦٢٧ .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ٤٥٦ — بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٥١١ ثالثاً .

(٣) بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٥١١ ثالثاً .

(٤) استئناف مصر ٧ مايو سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٣٣ رقم ٤١ ص ٧٤ — وقارن

استئناف مصر ١٧ ديسمبر سنة ١٩٢٨ المحاماة ٩ رقم ١٣١ ص ٢٢٧ — ٢٦ نوفمبر سنة ١٩٣٥ المحاماة ١٦ رقم ٢١٧ ص ٤٩٨ — وانظر سليمان مرقس فقرة ١٦٨ — ولا يجوز للمؤجر أن يمنع المستأجر من الدخول في المنزل من الباب المد لك ، ولكن لا يجوز ، من جهة أخرى ، —

ومنعرض تفصيلا فيما يلى لبعض هذه الصور من التعرض مما يقع كثيرا فى العمل .  
ومثل القسم الثانى الذى يقوم على تصرفات قانونية أن يعطى المؤجر « للغير  
حقا عينيا أو شخصيا يتعارض مع حق المستأجر ويخرج به عليه - كما تقول  
المذكرة الإيضاحية فيما قدمناه - كحق المشتري العين المؤجرة إذا لم يكن تاريخ  
الإيجار أسبق من تاريخ البيع ، وكحق مستأجر آخر مقدم . وهذا هو الذى تعنيه  
الفقرة الثانية من المادة ٥٧١ مدنى حين تقول كما رأينا : « ولا يقتصر ضمان المؤجر  
على الأعمال التى تصدر منه أو من أتباعه ، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض  
أو لإضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص  
تلقى الحق عن المؤجر » . فإذا باع المؤجر العين المؤجرة ولم يكن للإيجار تاريخ  
ثابت أسبق من البيع ، كان لمشتري العين المؤجرة حق يتعارض مع حق المستأجر ،  
وله أن يخرجه من العين على التفصيل الذى ستراه فى موضعه . كذلك الحكم إذا  
أعطى المؤجر للغير حق ارتفاق من شأنه أن يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعا  
كاملا ، أو رهن العين رهن حيازة مما يوجب انتقال حيازتها للدائن المرتهن  
فيتعارض ذلك مع انتفاع المستأجر بالعين . ويكتفى أن يعطى المؤجر للغير أى حق  
بالنسبة إلى العين المؤجرة يتعارض مع انتفاع المستأجر بها ولو كان هذا الحق حقا  
شخصيا ، كما إذا أجر العين نفسها لمستأجر ثان عن نفس الملة ، فيقوم للمستأجر  
الثانى حق شخصى يزاحم به حق المستأجر الأول .

ويلاحظ أنه فى الفروض الذى يقع فيها تعرض من المؤجر قائم على تصرفات  
قانونية ، يوجد فى الواقع نوعان من التعرض : التعرض الصادر من المؤجر نفسه  
يعطائه للغير حقا يتعارض مع حق المستأجر ، والتعرض الصادر من الغير باستماله  
هذا الحق . والتعرض الأول الصادر من المؤجر تعرض مادى كما قلنا ، أما التعرض  
الآخر الصادر من الغير فتعرض مبنى على سبب قانونى (١) . وكلا النوعين من

— المستأجر أن يجبر المؤجر على إعداد باب خاص للدخول منه . وقد قضى بأنه إذا أجرة مالك العقار  
الدور العلوى لشخص وسكن هو فى الدور السفلى ، فلا يجوز لمستأجر الدور العلوى أن يفتح  
فى المالك ويجبره على أن يكون له مدخل خاص ، وأن ترتب المداخل للدور السفلى والدور  
العلوى منوط بالمالك حسب مقتضيات استغلال العقار ، بشرط ألا يكون لدى المالك نية سئة  
يقصد بها مأكسة المستأجر ( مجلة ليج البلجيكية ١٠ ديسمبر سنة ١٩٢٥ الهامة ٧ ص ٤٢٨ -  
الإيجار المدون فى قرة ٢٢٨ ص ٢٩٠ هامش ١ ) .

( ١ ) ومن النفاذ من يعبر هذا النوع من التعرض القائم على تصرفات قانونية لا على أعمال -

التعرض يضمه المؤجر، ولا يتحقق كلاهما إلا إذا وقع تعرض بالفعل من الغير للمستأجر كما سترى في شروط التعرض، وقبل ذلك لا يقوم التعرض في أى من نوعيه. فإذا تعرض مشتري العين المؤجرة للمستأجر طالباً منه إخلاء العين، أو تعرض مستأجر ثانٍ من نفس المؤجر للمستأجر مدعياً أنه مفضل عليه، فهنا يكون قد وقع تعرض مبنى على سبب قانونى من المشتري أو من المستأجر الثانى، ويكرن قد وقع في الوقت ذاته تعرض مادي من المؤجر إذا هو الذى أعطى الحق للمشتري أو للمستأجر الثانى. فيجوز إذن للمستأجر أن يرجع على المؤجر إما بضمين التعرض الصادر من الغير، وإما بضمين التعرض الشخصى. ولما كان الحكم واحداً في الحالتين، فإن التعرض الصادر من الغير يجب التعرض الشخصى، ويرجع المستأجر على المؤجر عادة بضمين التعرض الصادر من الغير<sup>(١)</sup>. ونرى من ذلك أن التعرض الشخصى القائم على تصرفات قانونية يختلط اختلاطاً تاماً بالتعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانونى، ولا توجد أهمية عملية في التمييز بينهما<sup>(٢)</sup>.

**٢٤٣ - التعرض المبني على سبب قانونى :** أما تعرض المؤجر المبني على سبب قانونى فيقع إذا ادعى المؤجر حقاً على العين المؤجرة في مواجهة المستأجر. فإذا أجرة شخص عيناً غير مملوكة له، ثم أصبح مالكا لها بسبب من أسباب الملك كالإرث أو الوصية أو الشراء من المالك الحقيقي أو الشفعة، لم يميز له أن يحتج على المستأجر بهذا الملك الحادث بعد الإيجار ليسترد العين منه بموجبه. وإذا فعل، جاز للمستأجر أن يدفع دعوى المؤجر بالتزامه بضمين التعرض الشخصى<sup>(٣)</sup>.

---

= مادة تعرضاً مبنياً على سبب قانونى صادر من المؤجر ومن الغير في وقت واحد : محمد كامل مرسى  
 فقرة ١٠٧ ص ١٢٣ (مع المقارنة بما جاء في فقرة ١١٨ ص ١٢٨) - عبد الفتاح عبد الباقي  
 فقرة ١٤١ ص ٢١٢ - ص ٢١٤ - محمد على إمام فقرة ٨٦ ص ٢٠٣ - ص ٢٠٤. ومنهم  
 من يعتبره تعرضاً مبنياً على سبب قانونى صادر من الغير لا من المؤجر : سليمان مرسى فقرة  
 ١٦٥ ص ٢٨٧ هامش ١ - عبد المنعم البدراوي ص ٧٠ (مع المقارنة بما جاء في ص ٦١) -  
 منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٦ ص ٤٦٥ - عبد المنعم قرج الصدة فقرة ١١٧ ص ١٧٢.  
 (١) قارن الإيجار لمؤلف فقرة ٢٣٤.

(٢) قارن في كل ذلك سليمان مرسى فقرة ١٦٥ (ويوجه خاص ص ٢٨٧ هامش ١) -  
 عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٤١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٦ ص ٤٦٤ - ص ٤٦٥.  
 (٣) وقد ينتقل ملك العين المؤجرة إلى المؤجر بالتقادم. فإذا أجرة شخص عيناً غير مملوكة  
 مملوكة له وكان حائزاً لها مدة أربع عشرة سنة مثلاً. وسلم العين للمستأجر وبقي هذا حائزاً لها



والتعرض هنا ليس تعرضاً مادياً ، بل هو تعرض مبنى على سبب قانوني ، لأن الموجر يبنى تعرضه على سبب قانوني هو أنه أصبح بعد الإيجار مالكا للعين الموجرة ، ويدعى أن له بهذه الصفة أن يسترد العين . فبرد عليه بأنه ضامن لتعرضه الشخصي والاسترداد والضمان لا يجتمعان ، أو أنه لا يجوز الاسترداد لمن وجب عليه الضمان<sup>(١)</sup> .

وإذا أجر شخص أرضاً لآخر ، وظهر أن عليها حق مرور لأرض مجاورة يستوجب ضمان الموجر لهذا الحق ، ثم مات صاحب الأرض المرتفعة وورثه الموجر نفسه ، ففي هذه الحالة لا يجوز لهذا الأخير أن يتمسك بحق المرور الثابت على الأرض التي أجرها ولو كان هذا الحق قد استمد من مورثه ، لأنه ضامن لأفعاله الشخصية التي تتعارض مع انتفاع المستأجر بالعين الموجرة ولو كانت هذه الأفعال مستندة إلى سبب قانوني . وقد قضى فيما يقرب من هذا المعنى بأن الموجر لأرض لها حق ارتفاع على أرض مجاورة يضمن حق الارتفاع هذا حتى لو اشترى الأرض المجاورة ، فانقضى بذلك حق الارتفاع باتحاد البعثة<sup>(٢)</sup> .

ويندر في العمل أن يقع تعرض من الموجر مبنى على سبب قانوني ، فإن الموجر إذا كان غير مالك للعين الموجرة عند الإيجار ثم أصبح مالكا لها بعد ذلك ، أو كان لا يملك حق ارتفاع ثم أصبح مالكا له ، فينفذ الإيجار في حقه ، لا يتعرض عادة للمستأجر ، ويبقى ملتزماً بالإيجار الذي صدر منه إلى نهايته<sup>(٣)</sup> .

---

— سنة ، فقد تمت مدة التقادم ، لأن مدة حيازة المستأجر تحسب في مدة حيازة الموجر . ومن ثم يصبح الموجر مالكا للعين بالتقادم ، ولكنه لا يستطيع أن يسترد ما من المستأجر يدعى أنه أصبح مالكا لها ، ليس فحسب لأن التملك بالتقادم يرجع إلى بدء الحيازة فيظهر أن الموجر قد أجر ملك نفسه ، بل أيضاً لأن الموجر ضامن لتعرضه المبنى على سبب قانوني ، ولا يجوز الاسترداد لمن وجب عليه الضمان ( انظر نظير ذلك في البيع الوسيط ٤ فقرة ٣٣١ ص ٦٣٠ ) .

( ١ ) انظر نظير ذلك في البيع الوسيط ٤ فقرة ٣٣٠ ص ٦٢٨ - ص ٦٢٩ .

( ٢ ) إكس الاستثنائية ١٨ مارس سنة ١٩١٤ جازيت نفي باليه ١٥ مايو سنة ١٩١٤ -

الإيجار المؤلف فقرة ٣٢٤ وص ٣٠١ هاش ١ .

( ٣ ) انظر في إيجار ملك الغير وضرورة الموجر مالكا فيما بعد أنفاً فقرة ٤٤ - هـ

والمدين في الالتزام بضمان التعرض الشخصي هو الموجر ، والدائن هو المستأجر وينتقل حقه إلى الخلف العام وإلى الخلف الخاص ( أي المتنازل له عن الإيجار ) . والالتزام غير قابل للانقسام . وكل إيجار ينشئ الضمان ، يستوى في ذلك الإيجار الأصل والإيجار من الباطن ، ويستوى الإيجار المبتدأ والإيجار المنته ولو بحكم التشريعات الاستثنائية ، ويستوى إيجار المسوومة وإيجار المزداد ( انظر نظير ذلك كله في البيع الوسيط ٤ فقرة ٣٣٢ - فقرة ٣٣٤ ) .

٢٤٤ - شروط التعرض الشخصي : وسواء كان التعرض الشخصي تعرضاً مادياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانوني ، وسواء كان التعرض المادي قائماً على أعمال مادية أو على تصرفات قانونية ، فإنه يشترط لتحقيق التعرض الشخصي توافر شروط أربعة : ( ١ ) أن يقع التعرض بالفعل . ( ٢ ) أن يقع أثناء مدة الإيجار . ( ٣ ) أن تحول أعمال المؤجر دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، أو تخل بهذا الانتفاع . ( ٤ ) ألا يستند المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له (١) .

٢٤٥ - الشرط الأول - وقوع التعرض بالفعل : يشترط أن يقع التعرض بالفعل . فإذا كان مادياً قائماً على أعمال مادية ، وجب أن يأتي المؤجر بأعمال مادية تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تخل بهذا الانتفاع . أما مجرد احتمال ذلك فلا يكفي . فإذا هدد المؤجر المستأجر بالتعرض له ، لم يكف هذا التهديد لقيام ضمان التعرض ما دام المؤجر لم ينفذ وعيده ويتعرض بالفعل . وإذا كان التعرض مادياً قائماً على تصرفات قانونية ، كما إذا باع المؤجر العين المؤجرة وكان الإيجار لا يسرى في حق المشتري ، فإن التعرض لا يتحقق إلا إذا طالب المشتري المستأجر بإخلاء العين . فإذا لم يتخذ المشتري أى إجراء لذلك بل ظل ساكناً إلى نهاية مدة الإيجار ، فليس للمستأجر أن يرجع على المؤجر بضمان التعرض (٢) .

وإذا كان التعرض مبنياً على سبب قانوني ، كما إذا أصبح المؤجر مالكا

( ١ ) فإذا توافرت هذه الشروط الأربعة ، اعتبر العمل الصادر من المؤجر تعرضاً يستوجب الضمان . ولا يشترط سوء نية المؤجر ، فسواء كان سوء النية أى يعلم أن العمل الذى يأتيه هو تعرض يجرمه القانون ، أو كان حسن النية أى يعتقد أن العمل مشروع ، فى الحالتين يجب عليه الضمان . وقد كانت المادة ٧٦٩ من المشروع التمهيدى تنص صراحة على أن المؤجر لا يضمن من الضمان حتى لو كان حسن النية ، ولكن هذه المادة حذفت فى لجنة المراجعة ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٠٥ - ص ٥٠٦ فى المالحش ، وانظر أيضاً فقرة ٢٣٩ فى المالحش ) . وحذفت المادة لا يمنع من تطبيق حكمها ، لأن هذا الحكم مستمد من القواعد العامة . وإنما يعتد بحسن النية وسوءها فى التصويف الذى يترتب على التعرض ، فنشمل التصويف القسري غير المتوقع إذا كان المؤجر سوء النية ( عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٤٢ ص ٢١٧ ) .

( ٢ ) عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٤١ - وانظر أيضاً فقرة ٢٤٢ - وقارن الإيجار المؤقت فقرة ٢٣٤ .

العين المؤجرة ، فإن التعرض لا يتحقق إلا إذا طالب المؤجر المستأجر باسترداد العين المؤجرة . فإذا لم يتخذ المؤجر أى إجراء لذلك وظل ساكناً إلى نهاية مدة الإيجار ، لم يكن هناك محل للضمان .

ويرتب على أنه لا بد من وقوع التعرض بالفعل أن الإيجار يبقى منشأً لالتزام المؤجر بضمان التعرض ، ولا يسرى التقادم إلا من وقت وقوع التعرض فعلاً ، ومدته خمس عشرة سنة من هذا الوقت <sup>(١)</sup> .

**٢٤٦ - الشرط الثانى -** وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار : ويجب أن يقع التعرض أثناء قيام الإيجار ، أى فى الوقت الذى يكون فيه حق المستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة قائماً . فبذ ابتداء الإيجار إلى أن ينتهى لا يجوز أن يتعرض المؤجر للمستأجر ، حتى لو امتد الإيجار بعد انقضاء مدته الأصلية ، سواء كان الامتداد اتفاقياً أو كان بحكم التشريعات الاستثنائية ، فإن الإيجار يبقى مستمراً ويبقى معه التزام المؤجر بعدم التعرض . وكذلك إذا تجدد الإيجار ، ولو تجددت ضمناً ، تجدد بتجديده التزام المؤجر .

وحتى لو انتهى الإيجار ، ولكن المستأجر بقى فى العين مدة أمهله إياها للقاضى (délai de grâce) ، فإن المؤجر يبقى ملتزماً أثناء هذه المدة بعدم التعرض للمستأجر <sup>(٢)</sup> . بل لو أن الإيجار يكون قد انتهى وصدر حكم بالإخلاء ، فإن المؤجر لا يستطيع أن ينفذ هذا الحكم بنفسه ويقتحم العين المؤجرة على المستأجر ، وإلا عد ذلك منه تعرضاً يستوجب مسئوليته بالرغم من انتهاء مدة الإيجار ، والواجب عليه فى هذه الحالة أن ينفذ الحكم بالطرق القانونية دون أن يلجأ إلى التعرض <sup>(٣)</sup> .

**٢٤٧ - الشرط الثالث -** أعمال المؤجر تحول دونه انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو محل الانتفاع : ويجب ، حتى يتحقق التعرض ، أن

(١) انظر نظير ذلك فى البيع الوسيط ٤ فقرة ٣٣٠ ص ٦٢٦ .

(٢) نقض فرنسى ٢٠ يناير سنة ١٩٢٦ سيريه ١٩٢٦ - ١ - ٨٠ - بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٥١١ ثالثاً - سليمان مرقس فقرة ١٦٥ ص ٢٨٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٤٢ .

(٣) نقض فرنسى ٢٧ يناير سنة ١٩٢٢ سيريه ١٩٢٢ - ١ - ٢٨١ - مونفيليه ١٤ فبراير سنة ١٩٥١ جازيت دي پاليه ١٩٥١ - ٢ - ٢٥١ - ثانى ٧ يونيو سنة ١٩٥١ جازيت دي پاليه ١٩٥١ - ٢ - ٩٨ - بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٤١١ ثالثاً .

يقوم المؤجر بأعمال تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تحمل بهلا الانتفاع . فإذا هدم المؤجر العين المؤجرة ، كان هذا تعرضاً منه بوجوب الضمان ، لأنه بعمله هذا حال دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة . كذلك إذا هدم جزءاً من العين ، أو بعض ملحقاتها كجراج أو غرف للتبيل أو للخدم ، كان هذا أيضاً تعرضاً بوجوب الضمان ، لأنه بهذا العمل قد أدخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة<sup>(١)</sup> . ويعتبر إخلالاً بانتفاع المستأجر حرمانه من أية فائدة تعود عليه من الانتفاع المقصود من العين ، ولو كانت هذه الفائدة أدبية ، كما إذا أجرة المؤجر طابقاً مجاوراً للطابق المؤجر في منزل أعد للسكنى الماددة ، ليكون متجراً أو مصنفاً أو عملاً مقلداً للراحة أو مسكناً لامرأة تحترف العمارة أو معروفة بسوء السلوك .

أما إذا كان العمل الذي قام به المؤجر لا يحول دون انتفاع المستأجر بالعين أو يخل بهذا الانتفاع ، فلا يعد هذا العمل تعرضاً منه بوجوب الضمان . مثل ذلك أن يرهن المؤجر العقار المؤجر رهناً رسمياً<sup>(٢)</sup> . أو يأخذ عليه دائته حق اختصاص ، أو يبيع العين بعقد لاحق على الإيجار ، أو يؤجرها لمستأجر آخر يتقدم عليه المستأجر الأول ، فإن قيام حق المرتهن رهناً رسمياً أو حق صاحب الاختصاص أو حق المشتري أو حق المستأجر الآخر لا يتعارض مع حق المستأجر ، فهو لا يحول دون انتفاعه بالعين المؤجرة ولا يخل بهذا الانتفاع . وهذا بخلاف ما إذا رهن المؤجر العين رهن حيازة ، فإن رهن الحيازة يثبت للدائن المرتهن حق الانتفاع بالعين واستغلالها ، وهذا الحق يتعارض مع حق المستأجر ، فيكون ترتيب المؤجر لرهن حيازة على العين تعرضاً بوجوب الضمان .

وتقدير ما إذا كان العمل الذي قام به المؤجر يعتبر مخرلاً بانتفاع المستأجر

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلة بأنه إذا عمد المؤجر إلى هدم أجزاء من العقار التي توجد فيه الشقة المؤجرة فأخل بانتفاع المستأجر ، فإنه يكون مسئولاً عن هذا التعرض (استئناف مختلط ١٤ يناير سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ٧٦ - وانظر أيضاً أول يونيه سنة ١٩٣٧ م ١٩ ص ٢٣٩) . أما إذا عقد الإيجار أثناء تمام المؤجر لبناء العقار ورعى المستأجر باستئجار شقة فيه ، فإنه يكون بذلك قد رضى بما يلحق به من أضرار بسبب المضي في أعمال البناء في باقي أجزاء العقار (استئناف مختلط ١٣ يناير سنة ١٩٣٧ م ٤٩ ص ٦٨) .

(٢) سليمان مرقس ققرة ١٨٢ - محمد علي إمام ققرة ٨٦ ص ٢٠٥ - عبد المنعم الهداوى ص ٦١ .

مسألة واقع ترك لقاضي الموضوع ، دون تعقيب عليه من محكمة النقض<sup>(١)</sup> .

## ٢٤٨ - الشرط الرابع - حرمان استناد المؤجر في الأعمال التي

يقوم بها إلى حق ثابت له : ويجب أخيراً ، حتى يتحقق التعرض ، ألا يستند المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له . فإذا كان للمؤجر هذا الحق ، سواء استمده من عقد الإيجار أو من حكم قضائي<sup>(٢)</sup> أو من القانون ، لم يكن عمله تعرضاً يوجب الضمان . ويستمد المؤجر الحق من عقد الإيجار إذا اشترط مثلاً فيه أنه يستبقى لنفسه حق تعلية البناء أو حق التنزه أو حق الصيد ، فإذا قام بعمل من هذه الأعمال بموجب الحق الذي اشترطه لم يكن هذا منه تعرضاً . ويستمد المؤجر الحق من حكم قضائي إذا صدر مثلاً حكم بتعيينه حارساً على العين المؤجرة في نزاع بينه وبين المستأجر<sup>(٣)</sup> . ويستمد الحق من القانون في

(١) سليمان مرقس فقرة ١٦٥ ص ٢٩٠ - عيد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٤٢ ص ٢١٥ -

ص ٢١٦ .

(٢) بيدان ١١ فقرة ٤٩٦ ص ٤٤١ .

(٣) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا عين المؤجر حارساً لم تجز سادته بإصابته مؤجراً متعرضاً للمستأجر ، وإنما تكون سادته من طريق أنه حلوس مسئول عن تقديم الحساب عن حراته (نقض ملف ٢٣ مارس سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١١٣ ص ٣٠٢) . وقضت أيضاً بأن متى كانت حيازة المؤجر للعين المؤجرة بناء على حكم بالحراسة صادر له على المستأجر واجب التنفيذ ، فلها تكون حاصلة بسبب مشروع ولا يمكن طردها تعرضاً من المؤجر . وبجوره إلغاء هذا الحكم من محكمة الاستئناف لا يجعل بقاء المؤجر في العين تعرضاً ، ما لم يثبت امتناعه عن التدخل منها بعد مطالبة بذلك عن طريق تنفيذ الحكم القاضي بإلغاء الحراسة . والقول بأن المؤجر يكون ملزماً بتسليم العين على أثر إلغاء حكم الحراسة ، ويكون عليه لوفاء بهذا الالتزام اتباع الطريق المبين في المادة ١٧٦ من القانون المدني ( القديم وتقابلها المادة ٣٣٦ ملف جديد ) غير صديد ، لأن الحارس لا يستطيع بمجرد إلغاء الحكم أن ينسحب من تلقاء نفسه من العين التي هو حارس قضائي عليها ، ولا أن يسلمها إلى غير ذي صفة في تسلمها ، وإلا مرض نفسه لمسئولية ، فإن التزامه بالتسليم لا ينشأ إلا بالمطالبة الصحيحة بتنفيذ الحكم القاضي بإلغاء الحراسة ، ولأن الإجراء المنصوص عليه في المادة ١٧٦ غير متعلق بهذه الحالة ، وهو من جهة أخرى ليس الطريق الوحيد لوفاء المؤجر بتسليم العين ، إذ يكفي في ذلك الإجراء الوارد في المادة ٢٧١ من القانون المدني ( القديم وتقابلها المادة ٤٣٥ ملف جديد ) والمادة ٦٩٨ من قانون المرافعات ( القديم وتقابلها المادة ٧٨٧ مرافعات جديد ) . وهو ما فعله المؤجر حين رد على الدعوى بإذناؤه أعطه إلى المستأجر أبدى فيه استعداده لتسليمه الأمانة بدون اتخاذ أي إجراء قانوني . وإذن فالحكم الذي يعتبره المؤجر متعرضاً للمستأجر ، ويقضى بناء على ذلك بفسخ عقد الإجارة ، يكون مختلاً في تطبيق القانون (نقض ملف ١٢ أبريل سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ٢٣٥ ص ٦١٧) .

الأحوال التي يسمح له فيها القانون بذلك ، كما إذا طلب دخول العين للتثبيت من أن المستأجر قائم بالتزاماته من استعمال العين لما أعدت له ومن المحافظة عليها ومن وضع مقولات تكفي لضمان الأجرة وللتثبيت من حالة العين من حيث حاجتها لترميمات لحفظها .

وقد أورد القانون تطبيقاً هاماً لحق يستند إليه المؤجر في الأعمال التي يقوم بها في العين الموجرة ، فلا تعتبر هذه الأعمال تعرضاً يوجب الضمان . وهنا الحق يستمد من نص القانون في المادة ٥٧٠ مدني ، إذ رأينا هذا النص يقضي بأنه لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين الموجهة ، على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر أن يطلب تعاملاً للظروف إما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة . فالمؤجر لا يعتبر متعرضاً للمستأجر ، ولا يجب عليه الضمان ، إذا هو قام في العين الموجهة بالترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين ، ولو ترتب على ذلك أن يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين أو اختل انتفاعه بها . ويكون له هذا الحق شاء المستأجر أو أبي . وإذا كان القانون يعطي للمستأجر الحق في فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، فليس ذلك مرتباً على ضمان في ذمة المؤجر ، إذ العمل كما قدمنا لا يعتبر تعرضاً لأنه يستند إلى حق نص عليه القانون . بل إن ذلك يرجع لحرمان المستأجر من الانتفاع بالعين كلياً أو جزئياً ، والأجرة في مقابل الانتفاع ، فتسقط أو تنقص إذا امتنع الانتفاع أو اختل . ففسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة لا يعتبر إذن هنا تطبيقاً لأحكام الضمان ، بل هو تطبيق للمبدأ القاضي بتحمل المؤجر للتبعة فيما إذا امتنع على المستأجر الانتفاع بالعين أو اختل انتفاعه بها ، وهو المبدأ المترتب على أن الأجرة تقابل الانتفاع (١) .

## § ٢ - صور مختلفة للتعرض الشخصي

٢٤٩ - نعرض لبعض الصور : رأينا أن التعرض الشخصي من المؤجر قد يكون تعرضاً مادياً قائماً على أعمال مادية محضة ، وقد يكون تعرضاً مادياً

(١) سليمان مرقس فقرة ١٦٥ ص ٢٩٠ هامش ١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٤٢

ص ٢١٦ هامش ٢ .

قائماً على تصرفات قانونية ، وقد يكون تعرضاً مبنياً على سبب قانوني . ورأينا أن التعرض المادى القائم على تصرفات قانونية يختلط اختلاطاً تاماً بالتعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني ، فصور التعرض واحدة في الحالتين ، وسنعرض لها عند الكلام في التعرض الصادر من الغير . ورأينا أخيراً أن التعرض المبني على سبب قانوني الصادر من المؤجر تادر الحصول في الحياة العملية ، وقد استعرضنا بعض صوره فيما تقدم فلا حاجة للرجوع إليه هنا .

يبقى إذن التعرض المادى القائم على أعمال مادية محضة ، وصور هذا التعرض هي الصور المألوفة للتعرض الشخصى الصادر من المؤجر . ونخص بالذكر منها الصور الآتية ، نعددها ثم نعرض لها متعاقبة في إيماز : ( أ ) الدخول في العين المؤجرة واستعمالها واستعمال جوانبها للإعلان . ( ب ) تغيير شكل العين المؤجرة أو ملحقاتها . ( ج ) الإخلال بوجوه الانتفاع التي خصصت لها العين المؤجرة . ( د ) مزاحمة المستأجر في تجارته أو في صناعته . ( هـ ) أعمال التعرض الواقعة في عين مجاورة مملوكة للمؤجر . ( و ) أعمال التعرض الصادرة من أتباع المؤجر .

٢٥٠ - ( أ ) الدخول في العين المؤجرة واستعمالها واستعمال جوانبها لمعموره : الأصل أن المؤجر لا يحق له أن يدخل العين المؤجرة دون إذن المستأجر طول مدة الإيماز ، وإلا عد ذلك منه تعرضاً ، حتى لو كان المستأجر قد أدخل العين قبل انقضاء مدة الإيماز ولم يتسبب عن دخول المؤجر العين أى ضرر له . ذلك لأن للمستأجر وحده حق دخول العين والانفراد باستعمالها ، فدخول المؤجر اعتداء على حقه مؤذ لشعوره ، ويكفى هذا ضرراً أدبياً يبرر تحريم الدخول على المؤجر<sup>(١)</sup> . ولا يجوز للمؤجر من باب أولى أن يدخل الأرض المؤجرة أو حديقة المنزل المؤجر للتنزه<sup>(٢)</sup> ، أو يدخلها لقطع أشجار فيها مملوكة له إذا لم يشترط ذلك ، أو للعبور منها إلى أرض أخرى ، أو للصيد فيها عندما تكون الأرض مغطاة بالحصول أو مهياة للزراعة<sup>(٣)</sup> . ولا يجوز له أن يستعمل سطح المنزل المؤجر

( ١ ) بودرى وقال ١ فقرة ٨٢٧ .

( ٢ ) بودرى وقال ١ فقرة ٨٣٠ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٢ - سافانييه فقرة

٦٥ - الإيماز المؤقت فقرة ٢٣١ - سليمان مرقس فقرة ١٦٩ - مكس ذلك جيوار ١ فقرة ١٤٣ - ميد الفتاح عبد الباق فقرة ١٤٨ ص ٢٢٥ هامش ١ .

( ٣ ) بودرى وقال ١ فقرة ٨٢٨ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٢ .

لفشر ملابسه ، أو تخزين أدوات الغارة فيه ، أو تربية الدواجن<sup>(١)</sup> .

ولكن يجوز مع ذلك للموَجِّر في أحوال استثنائية دخول العين المؤجرة ، كما إذا اشترط ذلك في عقد الإيجار لاستعمال حق خاص استبقاه لنفسه ، كالصيد أو القنص في المكان المؤجر أو استخراج محصول المنجم أو المحجر . كذلك يجوز له الدخول إذا استدعى الأمر ذلك ، إما لمباشرة حق له يعطيه إياه القانون كقيامه بالترميمات الضرورية لحفظ العين ، أو للنظر فيها إذا كان المستأجر موفياً بالتزاماته من قيامه بالترميمات التأجيلية أو من وضعه في العين منقولات تقي بقيمة الأجرة أو من محافظته على العين واستعمالها فيما أعدت له أو غير ذلك<sup>(٢)</sup> .

وللموَجِّر كذلك ، قبل انتهاء الإيجار بمدة وجيزة ، أن يطلب من المستأجر أن يسمح للغر بمعاينة العين المؤجرة لاستئجارها . ويجب أن يتفق على ذلك مع المستأجر ، وأن يختار مواعيد تناسب هذا الأخير . وإذا لم يتم اتفاق على ذلك ، كان للمحكمة أن تحدد هذه المواعيد مراعية في ذلك العرف المحلي ، ويجوز الالتجاء في هذا إلى القضاء المستعجل<sup>(٣)</sup> . وكذلك للموَجِّر أن يدخل مالياً أو دائماً مرتهناً أو أى شخص يريد أن يتعامل معه بشأن العين المؤجرة ، لمشاهدة هذه العين ، مع مراعاة القيود المتعلّمة ، وذلك في أى وقت أثناء مدة الإيجار<sup>(٤)</sup> . وقد قضى بأنه لا يجوز للمستأجر منع من يريد شراء العين المؤجرة من معاينتها ، ولكن يجوز للمستأجر أن يطلب تنظيم استعمال هذا الحق ، بأن يخصص مثلاً يوماً في الأسبوع

(١) سليمان مرقس فقرة ١٦٩ - ولا يجوز للموَجِّر أن يضع في فناء المنزل أو على سلمه أدوات تنوق انتفاع المستأجر ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٤٩ ) .

(٢) استئناف غنطل ١٨ نوفمبر سنة ١٩٠٣ م ١٦ ص ٤٠ - جيوار ١ فقرة ١٤٣ - بودرى وقال ١ فقرة ٤٦٣ - مرقرة ٨٢٩ - أوبرى دىرو وإسان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٢ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٣١ .

(٣) جيوار ١ فقرة ١٤٣ - هيك ١٠ فقرة ٣٠١ - بودرى وقال ١ فقرة ٤٦٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٢ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٣١ .

(٤) بودرى وقال ١ فقرة ٤٦٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٢ . الإيجار المؤلف فقرة ٢٣١ - مصر الوطنية مستعجل ٢٢ مايو سنة ١٩٣٩ الحمامة ٢٠ رقم ٩٢ ص ٢٥٦ ( وقد قضت المحكمة بأن تحديد مواعيد الزيارة يراعى فيه العرف المحلي والبيئة والظروف ، وجعلت المصروفات على المؤجر ولو أنه هو الذى كسب الدعوى ) حتى لا يعود إلى المحكمة لتسكن من المعاينة إلا إذا كان لديه مشتر جاد في طلبه ، فلا يعلق المستأجر بكل طارئ لم تنتظم معه المفاوضات .  
(الكاشفة عن حقيقة نواياه ) .



لهذه المعايمة، وألاّ يسمح بدخول أحد إلا إذا كان بيده ترخيص بذلك من المالك أو من موثق العقود المكلف ببيع العين أو كان مصحوباً بكتاب الموثق<sup>(١)</sup>. وللموثر أيضاً أن يضع كتابة على المحل المؤجر قبل انتهاء الإيجار بمدة وجيزة، يعلن فيها الجمهور أن المحل معد للإيجار<sup>(٢)</sup>، ولكن لا يجوز له ذلك إذا كان لا يزال باقياً لانتهاء الإيجار مدة طويلة<sup>(٣)</sup>. كذلك لا يجوز أن يجعل الكتابة من حجم كبير بحيث تحجب الشعار التجاري للمستأجر. وكما أن له أن يعلن أن المحل معد للإيجار بكتابة يضعها عليه، كذلك يكون له هذا لإعلان أن المحل معد للبيع أو لغير ذلك من التصرفات<sup>(٤)</sup>.

أما المستأجر فله أن يضع ما يشاء على حيطان العين المؤجرة، كشعار تجارى، أو إعلان بالإيجار من الباطن، أو إعلان بانتقال محل التجارة إلى مكان آخر ويبقى الإعلان حتى بعد انتهاء الإيجار بمدة كافية<sup>(٥)</sup>، أو كتابة باسم المستأجر وصناعته يضعها إزاء الطابق الذى يسكنه أو على المدخل العام. وإذا كانت العين منزلاً مقسماً إلى طبقات، فلكل مستأجر أن ينضع بحيطان طبقته<sup>(٦)</sup>، أما الحائط الذى لا يقابل طبقة معينة فهذا يكون للموثر وحده حق الإعلان فيه<sup>(٧)</sup>.

٢٥١ - (ب) تفسير شكل العين المؤجرة أو ملحقاتها: وقد قضت الفقرة الأولى من المادة ٥٧١ مدنى صراحة، كما رأينا، بأنه لا يجوز للموثر أن يخلط بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بانتفاع المستأجر بها. وقد خص المشرع هذا النوع من التعرض بالذكر للتنويه بأهميته، وادخل مع العين المؤجرة ملحقاتها خشية أن يظن أن التعرض المقصور على الملحقات لا أهمية له فلا ضمان فيه<sup>(٨)</sup>.

(١) باريس ٣ يولية سنة ١٩٢٠ دالوز ١٩٢٠ - ٢ - ١٣٥.

(٢) ميك ١٠ فقرة ٣٠١ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٠٨ ص ٢٨٢ هامش ٤ - بلانيول وديوير ١٠ فقرة ٥١٢.

(٣) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٣٢.

(٤) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٣٢.

(٥) بودرى وقال ١ فقرة ٥٠٨ ص ٢٨٣.

(٦) بودرى وقال ١ فقرة ٥٠٨ ص ٢٨١ هامش ٣ - استئناف مخطط أول ديسمبر

سنة ١٩٤٨ م ٦١ ص ٢٢.

(٧) السين ١٢ مارس سنة ١٩٠١ دالوز ١٩٠٣ - ٢ - ٢٥٧ - الإيجار للمؤلف

فقرة ٢٣٢.

(٨) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٢٦.

فلا يجوز للموثر أن يهلم جرداً من العين المؤجرة ، أو أن يسد نافذة فيها ، أو أن يقلل باباً ، أو أن يغير من ترتيب الغرف في المنزل المؤجر ، أو أن يحدث تغييراً في دورة المياه أو في أجهزة الإنارة أو تكييف الهواء<sup>(١)</sup> . وإذا كان الشيء المؤجر أرضاً ، فلا يجوز أن يبني عليها ، أو يغير من كيفية الزراعة فيها ، أو يقطع الأشجار أو النخيل الموجود في الأرض<sup>(٢)</sup> .

وكذلك لا يجوز له أن يغير في ملحقات العين المؤجرة كحديقة المنزل<sup>(٣)</sup> وفنائه ، فلا يجوز أن يقسم الفناء المشترك بأن يقيم في وسطه حائطاً أو يشيد فيه بناء ، ولا يجوز له أن يحجب منظر الحديقة عن المنزل ، كما لا يجوز أن يحدث تغييراً في السلم أو المصعد أو المدخل العام<sup>(٤)</sup> .

ولا يجوز للموثر أن يبني طابقاً جديداً أثناء مدة الإيجار في فيلا أو جرت بأكلها للمستأجر . وقد قضى بأنه إذا استأجر شخص فيلا لسكنه ، ثم عمد الموثر إلى بناء طابق عليها ووضع المواد اللازمة لذلك في حديقة الفيلا ، فإنه يجوز للمستأجر أن يلجأ إلى القضاء المستعجل ويطلب منه أن يمنع الموثر من البناء<sup>(٥)</sup> ، ولكن إذا كان المنزل مكوناً من عدة طبقات ، فلا يوجد ما يمنع الموثر من أن يبني طبقة جديدة فوق الطبقات الموجودة ، وكل ما لمستأجر هذه الطبقات هو أن يطالبوا بتعويض إذا قلل البناء من انتفاعهم بطبقاتهم<sup>(٦)</sup> . وإذا رخص المستأجر للموثر ببناء طابق جديد ، فهذا الترخيص لا يمنع المستأجر من مطالبة

(١) جيوار ١ فقرة ٢١٨ - بودرى وقال ١ فقرة ٤٥٨ وقرة ٥٠٨ - أوبريه ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١٦ - بلانويول وريير ١٠ فقرة ٥١٣ ص ٦٨٣ .

(٢) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٢٨ ص ٢٩١ .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ٥٠٧ .

(٤) بودرى وقال ١ فقرة ٥٠٨ ص ٢٨٤ - ص ٢٨٧ - بلانويول وريير ١٠ فقرة ٥١٣ ص ٦٨٣ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٢٨ ص ٢٩١ .

(٥) مصر الكلية الوطنية ٢١ مايو سنة ١٩٤٤ المحاماة ٢٤ ص ٥٢٣ - وانظر استئناف غنطل ١٤ يناير سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ٧٦ - ويجوز حل كل حال للموثر أن يحفظ لنفسه في عقد الإيجار بحق إحداث تغيير بالمكان المؤجر ، كبناء طابق جديد أو تحويل غرف للتسليم إلى غرف سكنى أو نحو ذلك ، ولكن لا يجوز أن يكون هذا التغيير من شأنه أن يخل بانتفاع المستأجر بالعين ، وإلا وجب إنقاص الأجرة أو الفسخ مع التعويض بحسب الأحوال ( الإيجار للمؤلف فقرة ٢٢٨ ص ٢٩٢ هامش ١ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٤٦ ) .

(٦) السيلة زيتب ٣ ديسمبر سنة ١٩٢٣ المحاماة ٤ رقم ٥٠٦ ص ٦٧٥ .

المؤجر بتعويض عما أصابه من الضرر إذا كان المؤجر في قيامه بالبناء لم يئذل العناية اللازمة لمنع الضرر عن المستأجر<sup>(١)</sup> .

وهناك رأى يقول بأن إحداث أى تغيير فى العين المؤجرة أو فى ملحقاتها محظور على المؤجر ولو لم ينشأ عن هذا التغيير ضرر للمستأجر ، بل يجوز لهذا الأخير أن يطلب منع تعرض المؤجر حتى لو كان التغيير الحادث يفيد به بدلاً من أن يضره<sup>(٢)</sup> . ولكن رأى السائد هو أنه يجوز للمؤجر إحداث تغيير بالعين المؤجرة إذا كان هذا التغيير طفيفاً لا يحدث منه ضرر للمستأجر ، وبشرط ألا يوجد فى عقد الإيجار نص صريح يمنعه من ذلك . فعند ذلك لا يجوز للمستأجر أن يرفع دعوى على المؤجر لنقض ما أحدثه من التغيير ، إذ ليست له مصلحة والدعوى إنما تقوم على المصلحة<sup>(٣)</sup> . ويؤيد هذا رأى فى التقنين المصرى أن النص - م ١/٥٧١ مدنى جديد وم ٤٥٨/٣٧٣ مدنى قديم - إنما يمنع المؤجر من إحداث تغيير فى العين المؤجرة أو فى ملحقاتها إذا كان هذا التغيير يخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، فإذا كان التغيير لا يخل بهذا الانتفاع فهو غير محظور<sup>(٤)</sup> .

(١) استئناف غنطل ١٠ يناير سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٢٦ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٢٨

ص ٢٩٠ هاش ١ .

(٢) حيك ١٠ فقرة ٢٩٥ - أوبرى وروولسان • فقرة ٣٦٦ هاش ١٢ - بودرى وقال ١ فقرة ٤٥٩ - ويستند هذا رأى إلى أن نص المادة ١٧٢٣ مدنى فرنسى مطلق ، إذ تقول هذه المادة : « لا يجوز للمؤجر أثناء مدة الإيجار أن يغير شكل العين المؤجرة » . وقد رأينا أن النص المقابل فى التقنين المدنى المصرى ( م ١/٥٧١ ) يقضى بأنه لا يجوز للمؤجر أن يحدث بالعين أو ملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع ، أى بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ( انظر أيضاً هذا القيد فى المادة ٣٥٨/٣٧٣ مدنى قديم ) ، فتغير شكل العين المؤجرة مقيد صراحة بأن يكون من شأنه أن يخل بالانتفاع بالعين المؤجرة .

(٣) لوران ٢٥ فقرة ١٤٤ - جيوار ١ فقرة ١٣٠ - بلانيول وريوير ١٠ فقرة

٥١٢ ص ٦٨٥ - ص ٦٨٦ .

(٤) هاتون ٢ ص ١٢٠ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٢٨ - سليمان مرقس ١٦٧

ص ٢٩٣ - ص ٢٩٤ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٤٥ - محمد كامل مرسى فقرة ٦١٠

ص ١٣٠ - محمد حل إمام فقرة ٨٧ ص ٢٠٧ - ص ٢٠٨ - عبد المنعم البدرلى ص ٦٢ -

منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٧ ص ٤٦٧ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١١٩ . وإذا كان

المستأجر الحق فى منع دخول المؤجر فى العين ولو لم يصبه ضرر من هذا الدخول ( انظر أيضاً فقرة

٢٥٠ ) ، فإن الدخول فى العين المؤجرة من حق المستأجر وحده ، فله أن يطرده به . وإذا =

وقد قلنا أن هناك أعمالاً نافعة للعين المؤجرة ، كإدخال أجهزة الغاز والكهرباء وتكييف الهواء وتغيير مصعد قديم بال بمصعد حديث جيد ، يمكن إلحاقها بالترميمات الضرورية لحفظ العين التي يجبر المستأجر على قبول إجرائها<sup>(١)</sup> . فهذه تغييرات يجوز للمؤجر إجراؤها في العين ، دون أن يحق للمستأجر الممانعة فيها<sup>(٢)</sup> .

**٢٥٢ - ( ح ) الإخلال بوجوه الانتفاع التي خصصت لها العين المؤجرة :** ويجب أيضاً على المؤجر ألا يأتي عملاً من شأنه الإخلال بوجوه الانتفاع التي خصصت لها العين المؤجرة بموجب عقد الإيجار ، فلا يجوز له أن

= شاركه المؤجر في ذلك فقد انتهك حرمة حقه ، ويترتب على ذلك ضرر أدنى يلحقه . أما تغيير العين المؤجرة فهو من حق المؤجر لا المستأجر ، وإنما يتمتع على المؤجر إجراء التغيير إذا كان من شأنه الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين . فإذا لم يترتب على التغيير إخلال بهذا الانتفاع ، جاز للمؤجر إجراؤه ولو عارض المستأجر في ذلك ( انظر في هذا المعنى آتياً فقرة ٢٥٠ - سليمان مرقس فقرة ١٦٩ - عكس ذلك عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٤٨ ص ٢٢٥ هامش ١ ) .

( ١ ) انظر آتياً فقرة ٢٢٧ في الهامش .

( ٢ ) حتى لو أخل هذا بانتفاع المستأجر ، إذا كان هذا الإخلال تافهاً . ويؤيد الفقه هذا الرأي على أساس أنه يجوز السباح للمؤجر بإجراء أى تغيير في العين أو في ملحقاتها ، ولو كان من شأنه أن يخل بانتفاع المستأجر ، إذا كان هذا الإخلال تافهاً مما جرى العرف بالتجاوز عنه ، بشرط أن يكون في إجرائه مصلحة جدية للمؤجر ، كما إذا أراد أن يستبدل بالمصعد القديم مصعداً جديداً أقل كلفة أو أكثر فائدة ولم يكن الأمر يقتضى وقتاً طويلاً لإجراء هذا الاستبدال ( أوبري ورو وإسمان ه فقرة ٣٦٦ ص ٢١٦ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٤٥ ) . ولكن يذهب بعض الفقهاء إلى أنه إذا كان من شأن التغيير أن يخل بانتفاع المستأجر ولو كان الإخلال بسيطاً . وجب على المؤجر أن يتمتع عنه ( بودري وقال فقرة ٤٥٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٣ - سليمان مرقس فقرة ١٦٧ ص ٢٩٤ ) . على أنه حتى مع الأخذ بهذا الرأي لا يترتب عملاً إلا الحكم بتعويض على المؤجر . ويقول الأستاذ سليمان مرقس في هذا الصدد إنه من الناحية العملية إذا كان التغيير يعود على المؤجر بفائدة أكبر من الضرر الذي يعود على المستأجر ، أمكن المؤجر إجراؤه دون أن يتعرض بذلك لأكثر من الحكم عليه بتعويض الضرر الذي يصيب المستأجر ، لأن هذا الإخلال بالتزام الضمان لا يبرر الفسخ ولا ينحل المستأجر سوى الحق في التعويض . ويستشهد بحكم محكمة الاستئناف المختلطة بقضائه بأنه ليس للمستأجر أن يطلب هدم البناء الذي أقامه المؤجر على أرض مجاورة لقليل المؤجرة والذي ترتب عليه حجب النور والهواء ، من هذه القليلة ، ولكن له أن يفسخ العقد مع التعويض ، وإذا كانت أزمة المساكن تفسطه إلى عدم الفسخ فيبقى له حقه في التعويض من كل ما يصيبه من ضرر ( استئناف مختلط ١٦ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٦٠ - انظر سليمان مرقس فقرة ١٦٧ ص ٢٩٤ وهامش ٢ ) .

يقطع عن المستأجر الماء أو النور أو التدفئة ، ولا يجوز له أن يمنع عن إئارة السلم<sup>(١)</sup> أو عن تشغيل المصعد . وقد قضى بأنه إذا أجر شخص منزلاً مكوناً من طبقات تغذيه بالمياه الجارية آلة رافعة ، ووقفت الآلة عن العمل ، فلمستأجرين حق الالتجاء إلى القضاء لإصلاح الآلة ، ويجوز أن يحكم لهم بإنقاص الأجرة عن المدة التي بقيت فيها الآلة معطلة<sup>(٢)</sup> . وقضى أيضاً بأنه إذا التزم المؤجر بتقديم المياه الساخنة للمستأجر ، جاز لهذا الأخير أن يلزمه بذلك ، وله في سبيل تحقيق هذه الغاية أن يلجأ إلى القضاء المستعجل ويطلب تعيين حارس يتولى هذه المهمة على نفقة المؤجر<sup>(٣)</sup> . ولا يجوز للمؤجر أن يمنع المستأجر من استعمال المدخل العام ، أو يمنع دخول الزوار للمستأجر ، أو يحول بينه وبين عملائه ، أو يمنع تسليمه المراسلات الموجهة إليه ، أو يحرمه من أى وجه من وجوه الانتفاع التي خصصت لها العين المؤجرة<sup>(٤)</sup> .

وإذا كانت العين مخصصة للسكنى المأدبة في حي من الأحياء الراقية ، وجب على المؤجر أن يحافظ على هذا المستوى . فلا يجوز له أن يقيم ببحوار العين مصنفاً أو مخبزاً أو متهى أو مطعماً أو نحو ذلك مما لا يتفق مع رقى المسكن وهدوئه ، كما لا يجوز له أن يؤجر مكاناً ببحوار العين المؤجرة ليقام فيها شيء مما تقدم ذكره<sup>(٥)</sup> . ولكن يجوز أن يؤجر مكتباً لحام أو لحاسب أو عيادة لطبيب ونحو ذلك من المهن الحرة الراقية<sup>(٦)</sup> .

ووجوب عدم الإخلال بوجوه الانتفاع التي خصصت لها العين يشمل ملحقات العين أيضاً ، فلا يجوز للمؤجر أن يمنع المستأجر من وضع سيارته في الجراج الملحق بالمنزل إذا كان الإيجار يشمل الجراج ، ولا أن يمنع خلعها من

(١) استئناف مخطط ٢٦ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢ .

(٢) استئناف مخطط ٦ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢ ( وقد سبقت الإشارة إلى هذا

الحكم .

(٣) استئناف مخطط ٢ مايو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٥٢ - ويمكن أيضاً طلب تعيين

حارس من القضاء المستعجل لتشغيل المصعد .

(٤) سليمان مرقس ققرة ١٦٧ ص ٢٩٢ - عبد الفتاح عبد الباقى ققرة ١٤٣ ص ٢١٩ .

(٥) بلائيول وريير ١٠ ققرة ٥١٤ - وقارن بودرى وقال ١ ققرة ٥٠١ وققرة

٥٠٦ مكررة .

(٦) بلائيول وريير ١٠ ققرة ٥١٤ .

استعمال سلم الخدم ، أو أن يستعمل غرف الغسيل المخصصة للمستأجرين في غير ما أعدت له هذه الغرف (١) .

والإخلال بوجوه الانتفاع بالعين يختلف من بلد إلى بلد ، ومن حي إلى حي ، ويختلف أيضاً باختلاف العين المؤجرة وتخصيصها لوجه أو لآخر من وجوه الانتفاع . وهو من مسائل الواقع لا من مسائل القانون ، وقاضى الموضوع له القول الفصل في ذلك دون معقب عليه من محكمة النقض (٢) .

٢٥٣ - (د) مزاحمة المستأجر في تجارته أو في صناعته : إذا أجرة شخص عيناً لآخر يباشر فيها تجارة أو صناعة معينة ، فهل يجوز للمؤجر أن يباشر بنفسه في عين أخرى في نفس المبنى أو في مبنى مجاور مملوك له ذات التجارة أو الصناعة ، أو يباشر تجارة أو صناعة مماثلة (٣) ؟ وهل يجوز له أن يؤجر العين الأخرى في نفس المبنى أو المبنى المجاور له لشخص يباشر ذات التجارة أو الصناعة أو يباشر تجارة.

(١) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٤ .

(٢) نقض فرنسي ٢٤ مارس سنة ١٩٠٨ سيرييه ١٩١٠ - ١ - ١٤٣ بلانيول وريبير

١ فقرة ٥١٤ .

(٣) ويعد من الصناعات المماثلة بحسب القضاء الفرنسي : إدارة محل بقالة وإدارة محل لبيع الشاي والقهوة والمشروبات الروحية ( باريس ١٢ مارس سنة ١٨٦٤ دالوز ٦٤ - ٢ - ١٥٧ ) - إدارة محل لبيع التبغ ومحل بقالة ببيع النبيذ ( باريس ٥ نوفمبر سنة ١٨٥٩ دالوز ٦٠ - ٢ - ١٨٥ ) . إدارة مقهى بدون موسيقى ومقهى تعزف فيه الموسيقى ( تولوز الاستئنافية ١٦ يناير سنة ١٨٩٥ سيرييه ٩٧ - ٢ - ٢١٠ ) .

ولا تعد صناعات مماثلة إدارة محل كبير للملبوسات كمخازن الوتر مثلاً وإدارة متجر صغير لبيع الأثاث ( باريس ٢٢ ديسمبر سنة ١٨٥٩ دالوز ٦٠ - ٢ - ١٨٩ ) . ولا تماثل بين مخبز ومحل لبيع الحلوى ( ليون الاستئنافية ١٣ مارس سنة ١٩٠٢ مونيثور ليون القضائي ١١ سبتمبر سنة ١٩٠٢ ) ، وبين محل لبيع الخياطة ومحل لرفو الثياب ( السين ٢٦ نوفمبر سنة ١٩١٢ جازيت دي تريينيو ٨ فبراير سنة ١٩١٣ ) ، وبين محل لبيع البقالة ومحل لبيع البيض والفواكه ( ليون الابتدائية ١٠ أبريل سنة ١٨٦٩ دالوز ٧١ - ٣ - ٢٣ ) ، وبين صيدلية ومحل لبيع مصنوعات من الكوتشوك ( السين أول أبريل سنة ١٩٠٨ جازيت دي تريينيو ٢٧ يولييه سنة ١٩٠٨ ) ، وبين طبيب وطبيب أسنان ( باريس ٢٠ نوفمبر سنة ١٨٦٧ مجموعة أحكام مقاطعة باريس ١٨٦٧ ص ٦٣٥ ) ، وبين يقال وبائع لبن ( السين ٤ أبريل سنة ١٩٣٦ مجلة الإيجارات ١٩٣٦ ص ٥٣٧ ) ، وبين بائع لأجهزة الإنارة وبائع لأجهزة الراديو ( ليون ١٥ مارس سنة ١٩٣٧ جازيت دي باليه الجلول الخمس ١٩٣٥ - ١٩٤٠ كلمة bail رقم ١٥ ) .

وانظر الإيجار المؤلف فقرة ٢٣٠ ص ٢٩٦ هامش ٥ .

أو صناعة مماثلة ؟ أم تعتبر هذه الأعمال الصادرة من المؤجر - مباشرة التجارة أو الصناعة بنفسه أو لإعمار العين المجاورة لمن يباشر التجارة أو الصناعة - أعمال تعرض مادي توجب عليه الضمان ؟

يتوقف الجواب عن ذلك على تحديد مدى التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي للمستأجر . فهل يشمل هذا الالتزام ، ليس فحسب تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً مادياً ، بل يضمن له أيضاً ما تدره عليه التجارة أو الصناعة من ربح دون منافس ، أو يقتصر الالتزام بالضمان على تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً مادياً ؟ يبدو أن وضع المسألة على هذا النحو كفيل يحلها ، فالمؤجر لا يضمن للمستأجر إلا تمكينه من الانتفاع بالعين انتفاعاً مادياً ، ولا يضمن له بعد ذلك ما تدره عليه التجارة أو الصناعة من ربح دون منافس . ومن ثم يجب القول ، في رأينا ، أنه يجوز في الأصل للمؤجر أن يباشر التجارة أو الصناعة في عين مجاورة ، كما يجوز له أن يؤجر العين المجاورة لمن يباشر هذه التجارة أو الصناعة ، ولو نجم عن ذلك منافسة المستأجر الأول في تجارته أو صناعته وانتزاع بعض عملائه منه بسبب هذه المنافسة<sup>(١)</sup> . ويستوى

(١) انظر في هذا المعنى : لوران ٢٥ فقرة ١٣٢ وما بعدها - هيك ١٠ فقرة ٢٩٩ - بودرى ولال ١ فقرة ٤٨٤ - دي باج ٤ فقرة ٦١٠ ولكن انظر فقرة ٦٠٩ - سليمان مرسى فقرة ١٧٠ ص ٢٩٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٠ ص ٢٢٨ - محمد حل إمام فقرة ٩١ ص ٢١١ - محمد كامل مرسى فقرة ١٠٩ - عبد المنعم البدروى ص ٦٤ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٧ ص ٤٦٨ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٢٣ ص ١٧٧ - محمد ليب شنب فقرة ١٥٧ ص ٢٠٣ - استئناف مخطط ٢٦ نوفمبر سنة ١٩١٨ م ٣١ ص ٣٦ - نقض فرنسي ٦ نوفمبر سنة ١٨٦٧ دالوز ٦٨ - ١ - ١٢٩ - ٢٩ يناير سنة ١٨٦٨ دالوز ٦٨ - ١ - ٢١٢ - باريس ١٦ يناير سنة ١٨٧٤ دالوز ٧٧ - ٢ - ٢٢٩ - ليون الاستئنافية ١٩ مايو سنة ١٨٩٦ ص ٩٧ - ٢ - ٢٠٩ - باريس ١١ يناير سنة ١٩٢٧ جازيت دي باليه ١٩٢٧ - ١ - ٢٢٧ حونبليه ١٤ نوفمبر سنة ١٩٣٥ دالوز الأسبوعي ١٩٣٦ - ١٠ - ١٠ رن ٩ نوفمبر سنة ١٩٤٨ دالوز ١٩٤٩ - ٧٨ - باريس ١٠ يونيو سنة ١٩٥٣ دالوز ١٩٥٤ - ٩ -

وهناك رأى ينفذ إلى العكس من ذلك ، ولا يميز للمؤجر أن يزاحم المستأجر لا بنفسه ولا بمستأجر منه : إسبان على أوربي ورو ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١٢ - ص ٢١٤ - جيوار ١ فقرة ٤٣٨ - - فقرة ٤٣٩ - بلانول وريير ١٠ فقرة ٥١٥ ص ٦٨٩ ( علم مزاحة المؤجر بنفسه ) وص ٦٩١ - ص ٦٩٢ ( علم مزاحة المؤجر بمستأجر منه في نفس المعنى ) ، وفقرة ٥١٦ ص ٦٩٤ ( علم مزاحة المؤجر بمستأجر منه في معنى مجاور ) - بلانول وريير وبولانچيه ٢ فقرة ٢٧٠٢ - كولان كابتان ودي لاموراندبيير ٢ فقرة ٢٠ ( علم -

في ذلك أن يكون المؤجر غير عالم بالتجارة أو الصناعة التي يباشرها المستأجر. الأول وقت أن أجر له ، أو يكون عالماً بذلك . كما يستوى ، إذا كان المؤجر عالماً ، أن يكون علمه مستمداً من الواقع ، أو أن يحمي هذا العلم عن طريق ذكر التجارة أو الصناعة في عقد الإيجار وأن المستأجر الأول قد استأجر العين لمباشرة هذه التجارة أو الصناعة<sup>(١)</sup>. ففي جميع هذه الأحوال لا يمكن القول بأن المؤجر ، عندما أجر مكاناً لخيازة أو لنجار أو لحائك أو ليقال أو لبائع حلوى أو نحو ذلك ، أنه التزم بعقد الإيجار وحده. ألا يؤجر مكاناً مجاوراً لمن يعمل في نفس هذه التجارة أو الصناعة ، حتى لو ذكر في عقد الإيجار الأول أن المستأجر قد استأجر المكان لمباشرة هذه التجارة أو الصناعة المعنية . فكل ما تعهد به المؤجر للمستأجر

= مزاحة المؤجر بنفسه ) - أنيكلويدى دالوز ٢ لفظ Louage فقرة ٢٨٦ ( عدم مزاحة المؤجر بنفسه ) - دي هلنس ٢ الإيجار فقرة ١٣٩ - جرانولان في العقود فقرة ٣٤٦ و فقرة ٣٥٣ - نقض فرنسي ٨ يولييه سنة ١٨٥٠ دالوز ٥٠ - ١ - ٢٠٧ - أول ديسمبر سنة ١٨٦٣ دالوز ٦٤ - ١ - ١٠٦ - ٢٨ أكتوبر سنة ١٨٩٥ دالوز ٩٦ - ١ - ٥٠٠ - باريس ٢٩ مارس سنة ١٨٦٥ دالوز ٦٠ - ٢ - ١٨٨ - تولوز الاستئنافية ٢٩ نوفمبر سنة ١٩١٥ دالوز ٢ - ٢ - ٨٧ .

وهناك رأى ثالث يفرق بين ما إذا كان المكان قد أوجر معداً لمباشرة صناعة معينة أو غير معد لذلك . ففي الحالة الأولى لا يجوز للمؤجر أن يزاحم المستأجر في هذه الصناعة لا بنفسه ولا بمستأجر منه ، لأن إعداد المكان لصناعة معينة معناه ضمان المؤجر للمستأجر ألا يزاحمه أحد في هذه الصناعة . أما إذا كان المكان للمؤجر غير معد إعداداً خاصاً لصناعة معينة ، فلمؤجر أن يزاحم المستأجر بنفسه أو بمستأجر منه . وقد كان هذا هو رأى أوبري ورو ( الطبعة الخامسة فقرة ٣٦٦ وهامش ٩٨ ) . وتجه بعض أحكام القضاء الفرنسي : إكس ٦ أغسطس سنة ١٨٦٢ سيرييه ٦٣ - ٢ - ٢٢٣ - ليون الاستئنافية ٣ ديسمبر سنة ١٨٦٤ سيرييه ٦٥ - ٢ - ١٣١ - متر الاستئنافية ٢٦ نوفمبر سنة ١٨٦٨ دالوز ٦٩ - ٢ - ٤٤ - ولكن هذا للرأى قد عدل عنه إسمان في الطبعة السادسة لأوبري ورو ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١٢ - ص ٢١٤ كما قلنا . انظر في هذه الآراء الثلاثة بلانجيل وريبير ١٠ فقرة ٥١٥ - الإيجار لمؤلف فقرة ٢٣٠ ص ٢٩٣ - ص ٢٩٤ .

( ١ ) والرأى العكسي الذي ينبغي إل أنه لا يجوز للمؤجر مزاحة المستأجر يستثنى من ذلك أن يكون المؤجر غير عالم بصناعة المستأجر ، ألا تكون هذه الصناعة معينة في عقد الإيجار ولا يعلم بها المؤجر من طريق آخر ( جيوار ١٠ فقرة ١٣٩ ) . كذلك لأحيان على المؤجر ، طبقاً لهذا الرأى العكسي ، إذا اشترط ذلك على المستأجر ، وقد يكون الشرط نسبياً كأن يكون للمؤجر أو مستأجر منه يباشر المهنة فلا يجوز للمكان للمؤجر قبل عقد الإيجار ويعلم المستأجر ذلك ( جيوار ١ فقرة ١٣٩ - بلانجيل وريبير ١٠ فقرة ٥١٥ ص ٦٩٠ ) .



أن يمكنه من الانتفاع بالمكان المؤجر انتفاعاً مادياً ، ولم يقصد أن يقيد حرته في العمل ، فلا يباشر بنفسه هذه التجارة أو الصناعة في مكان مجاور ، أو أن يقيد حرته في التصرف في ملكه فلا يؤجر المكان المجاور لمن يباشر هذه التجارة أو الصناعة . ومن ثم لا يكون العمل الصادر من المؤجر على هذا الوجه تعرضاً شخصياً للمستأجر يوجب عليه الضمان<sup>(١)</sup> .

هذا هو الأصل ، ويرد عليه قيلان<sup>(٢)</sup> :

(القيد الأول) ألا يكون المؤجر قد قصد ، بمباشرة التجارة أو الصناعة أو بإيجاره المكان المجاور لمن يباشر التجارة أو الصناعة ، الإضرار بالمستأجر الأول . فإذا كان قد قصد ذلك ، كان هذا تعسفاً في استعمال الحق يوجب مساءلته ، ومن ثم يجب عليه الضمان<sup>(٣)</sup> .

(والقيد الثاني) ألا يكون هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر على ألا يزاحم الأول الثاني سواء بنفسه أو بمستأجر منه . فإذا وجد هذا الاتفاق ، لم تجز

(١) ولا يجب الضمان على المؤجر حتى لو أجرة مستأجر مزاحم واشتراط عليه عدم المزاخمة ثم خالف المستأجر المزاحم هذا الشرط . ففي هذه الحالة يستطيع للمؤجر أن يرجع على المستأجر المزاحم لمخالفة الشرط ، ولكن المستأجر الأول لا يستطيع الرجوع على المستأجر المزاحم إذ لا تقوم بينهما علاقة قانونية ، ولا الرجوع على المؤجر لأن هذا غير ملزم بالضمان ، ولا بالدعوى غير المباشرة باسم المؤجر على المستأجر المزاحم لأن المستأجر الأول غير حائز للمؤجر بعدم المزاخمة حتى يجوز له الرجوع بالدعوى غير المباشرة على مدين عنده (بودرى وقال ١ فقرة ٥٧٧) .

(٢) وهناك حالة يضمن فيها المؤجر المزاخمة بلا خلاف ، وهي حالة ما إذا كان المؤجر قد باع للمستأجر أو أجرة له مع المكان المؤجر المتجر (fonds de commerce) الموجود في المكان لأنه في هذه الحالة لا يجوز للمؤجر أن يزاحم المستأجر في التجارة التي باعها له أو أجرة له (ديجوت الاستئنافية ٥ مايو سنة ١٨٧٥ سيرة ٧٥ - ٢ - ١٤٢) . وهذه الحالة غير حالة إعداد المكان إعداداً خاصاً لصناعة معينة حيث يمكن أن يستخلص من هذا الإعداد ضمان المؤجر للمزاخمة - لأن إعداد المكان لصناعة معينة لا يعني أن هذه الصناعة قائمة فلا فيه .

والحالة التي نحن بصددنا - حالة المتجر الموجود في المكان المؤجر - لا يعتبر قيداً على الأصل الذي أوردناه ، إذ الضمان فيها لا يأتي من عقد إيجار المكان ، بل من عقد البيع أو عقد الإيجار الواقع على المتجر .

(٣) جيبوار ١ فقرة ١٣٦ - بودرى وقال ١ فقرة ٤٨٧ - بلانويول وديوير ١٠ فقرة

٥١٥ ص ٦٨٩ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٢٠ - سليمان مرقس فقرة ١٧٠ ص ٢٩٩ -

عبد الفتاح عبد الحفيظ فقرة ١٥٠ ص ٢٢٩ - ص ٢٣٠ .

المزاحمة<sup>(١)</sup> . وقد يستخلص وجوده ضمناً من أن المؤجر يعلم بصناعة المستأجر وقد أعد المكان المؤجر لإعداداً خاصاً لهذه الصناعة ولم يسبق له أن أجر مكاناً مجاوراً لأحد ممن يباشرون نفس الصناعة ، أما مجرد علم المؤجر بصناعة المستأجر فلا يكفي لاستخلاص الاتفاق الضمني<sup>(٢)</sup> كما قلنا . ولا يستخلص الاتفاق الضمني من مجرد تعهد المستأجر بأن يباشر في المكان المؤجر مهنة معينة ، وإن كان هناك رأى يذهب إلى أن تعهد المستأجر بمباشرة مهنة معينة في المكان المؤجر يفهم منه أن المؤجر لا يزاحمه في هذه المهنة وإن كان له أن يزاحمه في مهنة أخرى<sup>(٣)</sup> . وإذا اشترط المستأجر على المؤجر عدم المزاحمة ، صراحة أو ضمناً ، وأجر المؤجر لآخر مكاناً مجاوراً واشترط عليه ألا يباشر صناعة المستأجر الأول ، يخالف المستأجر الثاني هذا الشرط ، فإن المؤجر يقصم للمستأجر الأول هذا التصريح ، وله أن يرجع على المستأجر الثاني لإخلاله بتعهد<sup>(٤)</sup> . ويجوز للمستأجر الأول أن يرجع على المستأجر الثاني بطريق الدعوى غير المباشرة باسم المؤجر<sup>(٥)</sup> . ويجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر الأول في هذه الحالة إخلاء مسؤوليته من الضمان بمجرد اشتراطه على المستأجر الثاني عدم المزاحمة ، وعند ذلك لا يرجع للمستأجر الأول على المؤجر ، بل يرجع مباشرة على المستأجر الثاني إذ يكون المؤجر قد نزل عن دعواه ضد المستأجر الثاني للمستأجر الأول . وإذا اشترط المستأجر على المؤجر ضمان مزاحمة الغير له ، فالمؤجر ضامن لمزاحمة مستأجر آخر ، سواء

(١) ووجد هذا الاتفاق من مسائل الواقع ، لقاضي الموضوع فيه القول الفصل ( بلانويل وروبير ١٠ فترة ٥١٥ ص ٦٨٩ ) - والمستأجر هو الذي يقع عليه عبء إثباته هذا الإنذار ( عهد الفتاح عبد الباقي فترة ١٥٠ ص ٢٣٢ ) .

(٢) الإيجار المؤلف فترة ٢٣٠ - سليمان مرقس فترة ١٧٠ - وانظر عدم جواز استخلاص الاتفاق الضمني من مجرد العلم بودري وقال ١ فترة ٤٨٧ - أوبري ورو وإسمان ٥ فترة ٣٦٦ وهاش ٩ - عهد الفتاح عبد الباقي فترة ١٥٠ ص ٢٣١ .

(٣) وقد قضى بأنه إذا اشترط في عقد الإيجار منع المستأجر من مباشرة تجارة أخرى غير التجارة المنصوص عليها فيه ، فإن ذلك يفيد التزام المؤجر الضمني بامتناعه عن مزاحمة المستأجر في التجارة التي ألزم ألا يباشر غيرها ( محكمة رن الفرنسية ٩ نوفمبر سنة ١٩٤٨ جالوز ٤٩ ج ١ ص ١٧٨ ) .

(٤) بودري وقال ١ فترة ٤٩٢ وفترة ٥٨٠ وما بعدها - سليمان مرقس فترة ١٧٠ .

(٥) عهد الفتاح عبد الباقي فترة ١٥٠ ص ٢٣٦ هامش ٣ .

كان هذا الأخير قد استأجر بعد المستأجر الأول أو قبله<sup>(١)</sup>، وسواء اشترط المؤجر على المستأجر الثاني عدم المزاومة أو لم يشترط . فإذا لم يشترط على المستأجر الثاني عدم المزاومة ، فلا رجوع للمستأجر الأول إلا على المؤجر ، وليس له أن يرجع على المستأجر الثاني لأن هذا لم يلزم بعدم المزاومة .

والشرط المانع من المزاومة لا يجوز التوسع في تفسيره<sup>(٢)</sup> . فإذا كان المستأجر قد اشترط على المؤجر ألا يزاحمه في صناعته ، ولكنه غير بعد ذلك هذه الصناعة ، فلمؤجر أن يزاحمه في صناعته الجديدة ، ما لم يكن قد أجاز له أن يغير صناعته الأولى وفهم من الظروف أنه ضامن للصناعة الجديدة ضمانة للصناعة القديمة .

(١) بودرى وقال ١ فقرة ٤٩٣ - وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بمسئولية المؤجر إذا افتتح في منزل مؤجر لسكنى الهادئة مكاناً مخصصاً للرقص ونحوه ( استئناف مخطط ٢٠ مايو سنة ١٩٤٩ م ٦٠ ص ١٢١ ) - وقضت محكمة باريس بمسئولية المؤجر إذا أجر في منزل معه لسكنى الهادئة مكاناً للعارة ، ولو كان هذا المكان موجوداً قبل أن يؤجر المستأجرون أمكنهم مادام المؤجر لم يضرهم بوجودها ( باريس ٤ نوفمبر سنة ١٩٣١ جازيت دي باليه ٣٢ - ١ - ٢٥٤ ) .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ١٨٧ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٣٠ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٩٥٠ ص ٢٣٣ - ص ٢٣٤ - فإذا اشترط المنع من المزاومة بالنسبة إلى تجارة معينة ، فإن المنع لا يسرى على ما يجرى به المستأجر من توسع في هذه التجارة ، ما لم يتبين من الظروف أن قصد المتعاقدين قد انصرف إلى ذلك ( ليون ١٥ مارس سنة ١٩٣٧ جازيت دي باليه الجنول الخمس ١٩٣٥ - ١٩٤٠ كلمة ball رقم ١٤ ) . وإذا اتفق المؤجر مع المستأجر وهو لطيب ألا يؤجر طابقاً في نفس المبنى لطيب آخر ، لم يمنع هذا الشرط المؤجر من إيجار طابق في مبنى ملاصق لطيب آخر ولو جمع المبنىين باب واحد مادام لكل مبنى رقمه الخاص به ( باريس ٢٩ يناير سنة ١٩٢٠ دالوز ١٩٢٠ - ٢ - ١١٥ ) . وانظر عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٥٠ ص ٢٣٤ هامش ١ .

ولكن شرط عدم المزاومة إذا ورد بعبارة عامة ، وجب أن يشمل ، لأحسب عدم مزاومة للمؤجر بنفسه ، بل أيضاً مزاحمته عن طريق مستأجر منه ، إلا إذا فهم من المقد أو من الظروف غير ذلك ( باريس ٣ فبراير سنة ١٩٤٢ دالوز ٤٩ ج ٨٦ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٥٠ ص ٢٣٥ - ص ٢٣٦ - انظر عكس ذلك وأن الشرط ينصرف إلى عدم مزاومة المؤجر بنفسه دون المزاومة عن طريق مستأجر منه بودرى وقال ١ فقرة ٤٨٧ وص ٢٨٦ هامش ٣ - كولان وكايتان ودى لامورانديير ٢ فقرة ٦٥٤ ) .

وإذا امتنع على المؤجر أن يزاحم المستأجر عن طريق مستأجر منه ، امتنع عليه أيضاً المزاومة عن طريق مستأجر من الباطن أو تتنازل له عن الإيجار من المستأجر الأصل ( بودرى وقال ١ فقرة ٤٩٤ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٥٠ ص ٢٣٦ هامش ٢ ) .

وعلى كل حال لا يستطيع المستأجر منع المؤجر من مباشرة الصناعة القديمة التي كان المؤجر قد تعهد بعدم مزاحته له فيها ، ما دام المستأجر قد غير هذه الصناعة ولم تعد مباشرة المؤجر لها فيها مزاحة للمستأجر . بل إن للمؤجر في هذه الحالة أن يباشر الصناعة القديمة حتى لو رجع إليها المستأجر بعد أن غيرها ، فإنه بتغييره لها قد نزل عن ضمان المؤجر بعدم المزاحة<sup>(١)</sup> .

### ٣٥٤ - (٥) أعمال التعرض الواقعة في عين مجاورة مملوكة للمؤجر :

وقد يقع تعرض المؤجر بأعمال يقوم بها ، لا في نفس العين المؤجرة ، بل في عين أخرى - يملكها أو يكون مستأجراً لها - مجاورة للعين المؤجرة . فلا يجوز للمؤجر أن يعلى أبنية منزل له مجاور للمنزل المؤجر بحيث يجلب عن هذا الأخير النور والهواء ، أو يفتح نوافذ في المنزل المجاور تطل على العين المؤجرة<sup>(٢)</sup> .

ويعد تعرضاً من المؤجر أن يؤجر بجوار المنازل التي أجرها للسكنى محلات مغلقة للراحة أو متعارضة مع الهدوء اللازم للسكن كالنوادي والمقاهي والمدارس ، أو محلات مخالفة للأداب كمحلات العهارة وأندية القمار . وذلك كله بشرط أن يكون الحى من الأحياء التي لا توجد فيها عادة محلات عامة من هذا القبيل<sup>(٣)</sup> . وقد قدمنا أنه يعد تعرضاً من المؤجر ، إذا كان ممنوعاً من مزاحة المستأجر

(١) بودرى وقال ١ فقرة ٤٨٩ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٣٠ - سليمان مرقس فقرة

١٧٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٠ ص ٢٣٤ هامش ١ .

هذا وقد تقضى الظروف على المؤجر والمستأجر بالتعاون لا بالمزاحة ، بحيث يعد عدم التعاون تعرضاً بموجب المسؤولية . مثل ذلك أن يؤجر صاحب ملعب المكان المجاور كقهي أو كطعم ، ويكون مفهوما ما بين المؤجر والمستأجر أن يستفيد هذا الأخير من وجود الملعب بجانبه ليكون المترددون عليه من عملائه ، ثم يوقف صاحب الملعب إدارة ملعبه ( استئناف مخطوط ١٥ فبراير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ١١٦ - ٤ أبريل سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ١٨١ ) . وبالمسكن للمؤجر أن يلزم المستأجر ألا يغير من اسم المحل المؤجر إذا كان هذا الاسم مرتبطاً بصناعة المؤجر ومفيداً له ( استئناف مخطوط ١٧ مايو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٦٢ - وانظر الإيجار المؤلف فقرة ٢٣٠ ص ٢٩٦ هامش ٥ ) .

(٢) جيوار ١ فقرة ١٣٢ - لوران ٢٥ فقرة ١٤٦ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٠٩ -

دع باج ٤ فقرة ٦٠٨ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥١٦ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٢٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٤٧ .

(٣) الإيجار المؤلف فقرة ٢٢٩ .

في تجلوتيه أو صناعتيه ، أن المؤجر مكاناً في مبنى مجاور لمستأجر آخر يباشر هذه التجارة أو الصناعة (١) .

ولكن لا يعد تعرضاً من المؤجر أن يبيع العين المجاورة وأن يقوم المشتري بأعمال من قبيل ما تقدم . وذلك لأنه لا يجوز أن تقل يد المؤجر عن التصرف في ملكه بدوى احتمال تعرض المشتري الجديد للمستأجر ، وإلا كان معنى هذا أن يكون للمستأجر حق ارتفاق على العقار المجاور ، وهذا ما لا يقول به أحد . فإذا تحقق تعرض المشتري الجديد للمستأجر ، ضمن المؤجر هذا التعرض في الحدود التي يضمن فيها تعرض الغير (٢) ، وسيأتى ذكر ذلك . ولا يعد تعرضاً من المؤجر أن يمتنع عن تعهد المبنى المجاور بالصيانة إلا إذا أخل ذلك بانقطاع المستأجر ، ولا أن يوقف في المبنى المجاور ملعباً كان من شأنه أن يزود المستأجر ببعض من عمله (٣) .

٢٥٥ - ( و ) أعمال التعرض الصادر من أتباع المؤجر : جاء ، كما رأينا ، في صدر الفقرة الثانية من المادة ٥٧١ منقياً : « ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه . . . » . وهذا يعنى أن المؤجر يضمن للمستأجر ، لافحسب التعرض الشخصى الصادر منه ، بل أيضاً التعرض الصادر من أتباعه . ووضع « الأتباع » من المؤجر يختلف عن وضع « الغير » . فأتباع المؤجر ليسوا من الغير ، بل هم امتداد لشخص المؤجر . ولذلك

(١) انظر آتياً فقرة ٢٥٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٦ - أوبرى ورو وإسبان • فقرة ٣٦٦ ص ٢١٢ - ص ٢١٤ .

(٢) جيوار ١ فقرة ١٣٣ - بودرى وقال ١ فقرة ٥١٦ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٦ ص ٦٩٥ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٢٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٤٧ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٢٠ .

(٣) نقض قرئى ٤ ديسمبر سنة ١٩٢٩ جازيت دى پاليه ١٩٣٠ - ١ - ١٠٤ - جيوار ١ فقرة ٢٣٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٦ ص ٦٩٤ - هذا وقد قلنا أنه قد نفى الظروف بالتعاون بين المؤجر والمستأجر ، فإذا أجر صاحب الملبب المكان المجاور كقهى أو كطعم ، وكان مفهوماً بين المؤجر والمستأجر أن يستفيد هذا الأخير من عملاء الملبب يترددون على القهى أو المطعم ، فإن وقف صاحب الملبب للملبب به تعرضه للمستأجر ( انظر آتياً فقرة ٢٥٣ في الهامش - الإيجار المؤلف فقرة ٢٣٠ ص ٢٩٦ هامش ٥ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٤٧ ص ٢٢٤ هامش ٣ ) .

يكون المؤجر مسئولاً ، لا عن تعرضهم المبنى على جيب قانوني فحسب ، بل أيضاً عن تعرضهم المادى . ولو كان الأتباع من الغير ، لكانت مسئولية المؤجر عنهم مقصورة على تعرضهم المبنى على سبب قانوني .

ومعنى « الأتباع » هنا أوسع من معنى « التابع » الذى يسأل عنه المتبوع مسئولية تقصيرية . فالمقصود بأتباع المؤجر كل شخص لا يكون أجنبياً عنه في تنفيذ عقد الإيجار ، ويكون التعرض الصادر منه قد ساق إليه صلته بالمؤجر<sup>(١)</sup> . فيعتبر من أتباع المؤجر خدمه - ويدخل في الخدم البواب وخفير العزية وخولى الزراعة - ومستخدموه وعماله وصييان الحرفة وأهل البيت والضيوف والأصدقاء ، فهؤلاء جميعاً يساعدون المؤجر في مباشرة حقوقه وتنفيذ التزاماته الناشئة من عقد الإيجار . ويعتبر من الأتباع أيضاً ، لامن يقتصرون على مساعدته فحسب كما في الأمثلة المتقدمة ، بل أيضاً من يحلون محله في مباشرة حقوقه وتنفيذ التزاماته الناشئة من عقد الإيجار ، كالقاول والمهندس إذا قاما بإجراء ترميمات لازمة لعين المؤجرة بدلا من المؤجر<sup>(٢)</sup> ، فالمساعدون (auxiliaires) والبدلاء (substituts) جميعهم أعوان (aides) المؤجر في تقاضى حقوقه والقيام بالتزاماته . ويعتبر من الأتباع كذلك من ينوب عن المؤجر كالولى والوصى والقيم والوكيل ، ومن ينوب المؤجر عنهم كالراهن بالنسبة

(١) سليمان مرقس فقرة ١٧١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٧ ص ٤٦٩ ( ويقول يقصد بالتابع هنا كل من تقوم بينه وبين المؤجر صلة هي التي مكنته من الترضى للمستأجر ) - محمد علي إمام فقرة ٩٢ ص ٢١٣ ( ويقول يقصد بالتابع كل شخص قد عهد إليه بمصل متصل بالعين المؤجرة أو كان وجوده بها بناء على حق قرره له المؤجر ) - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٢٤ ص ١٧٩ ( ويقول يقصد بالتابع كل شخص تقوم بينه وبين المؤجر صلة تكون هي التي مكنت له في تعرضه للمستأجر ) - عبد المنعم البدرأوى ص ٦٥ ( ويقول يقصد بالتابع كل شخص يكون المؤجر قد عهد إليه بمصل متصل بالعين المؤجرة أو كان وجوده فيها بناء على حق قرره له المؤجر ) .

(٢) سليمان مرقس فقرة ١٧١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥١ ص ٢٣٧ - محمد علي إمام فقرة ٩٢ ص ٢١٣ - عبد المنعم البدرأوى ص ٦٥ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٧ ص ٤٦٩ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٢٤ ص ١٧٩ - عكس ذلك نقض فرنسي ١٦ يولي سنة ١٩٠٣ دالوز ١٩٠٤ - ١ - ٨٣ - بودوى وقال ١ فقرة ٥٣٠ وقرة ٥٨٦ مكررة - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٢ ص ٧٠٧ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٣٢٦ .

إلى الدائن المرتهن حيازة إذا أجر العين المرهونة<sup>(١)</sup> وكالك العين الموضوعة تحت الحراسة بالنسبة إلى الحارس المؤجر . ويعتبر من الأتباع أخيراً خلف المؤجر العام وخلفه الخاص وكل من تلقى عنه حقاً كمتأجر آخر من المؤجر نفسه<sup>(٢)</sup> . فإذا وقع من أحد أتباع المؤجر تعرض للمستأجر ، ولو كان التعرض مادياً ، اعتبر هذا التعرض كأنه صادر من المؤجر نفسه ، فيصبح مسئولاً عنه ويجب عليه الضمان ، بشرط أن يقع الفعل من التابع أثناء تأدية عمله كتابع أو بسبب تأديته لهذا العمل<sup>(٣)</sup> . ومن ثم يكون المؤجر مسئولاً عن أعمال البواب إذا أهان المستأجر ، أو أعطى بيانات غير صحيحة لمن يسأل عنه<sup>(٤)</sup> ، أو رفض تسليمه مراسلاته<sup>(٥)</sup> ، أو رفض إيصال المخابرة التليفونية إليه<sup>(٦)</sup> ، أو امتنع من أن يفتح له الباب<sup>(٧)</sup> ، أو حال بينه وبين المصعد . وقد قضى بأن المؤجر يكون مسئولاً إذا رفض البواب أن

(١) سليمان مرقس فقرة ١٧١ - وقد قضت محكمة سوهاج الكلية بأنه إذا تعرض الراهن أو أحد ورثته لمستأجر العين المرهونة من الدائن المرتهن ، كان تعرضه هذا إخلالاً بالتزاماته الناشئة من عقد الرهن يستوجب مسئولية عن التعويض المستحق للمستأجر بسبب هذا التعرض (سوهاج الكلية ٢٥ مايو سنة ١٩٤١ المحاماة ٢١ رقم ٣٤٤ ص ١٠٣٢) . ومعنى ذلك أن للمستأجر أن يرجع بتعويض على المؤجر بسبب تعرض الراهن ، وأن الراهن مسئول تجاه المؤجر عن هذا التعويض ، فيكون المؤجر (الدائن المرتهن) مسئولاً عن تعرض الراهن تجاه المستأجر (سليمان مرقس فقرة ١٧١ ص ٣٠٠ هامش ٢) .

(٢) سليمان مرقس فقرة ١٧١ ورسالته في دفع المسئولية المدنية سنة ١٩٣٦ ص ٤١١ وما بعدها - ولا يكون مجلس المديرية مسئولاً عن التعرض المادى الصادر من وزارة الأشغال لأن لكل من الجهتين شخصية مستقلة عن الأخرى . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا أجر مجلس المديرية أرضاً زراعية من أملاك المديرية ، فإنه لا يضمن التعرض المادى الصادر من وزارة الأشغال لأن لكل من المديرية والجهة الحكومية المسئولة عن وزارة الأشغال شخصية مستقلة (نقض مدنى ٦ يناير سنة ١٩٤٩ مجموعة عمر ٥ رقم ٣٦٢ ص ٦٩٥) . ويعتبر التعرض الصادر من وزارة الأشغال في هذه الحالة تعرضاً صادراً من جهة حكومية ، وسأبقى بيان مدى مسئولية المؤجر عن أعمال الجهات الحكومية .

(٣) وهذا لا يمنع المستأجر من الرجوع مباشرة على أتباع المؤجر في التعرض المادى ، شأن الأتباع في ذلك شأن النهر الذى يصدر منه تعرض مادى .

(٤) ليون الابتدائية ١٠ ديسمبر سنة ١٨٨٦ مونيشر ليون القضاء ١٠ فبراير

سنة ١٨٨٧ .

(٥) ليون الاستئنافية ٢١ ديسمبر سنة ١٨٨٧ سيريه ٨٩ - ٢ - ٣١ .

(٦) باريس أول مارس سنة ١٨٩٩ مجلة القانون ١٣ أبريل سنة ١٨٩٩ .

(٧) السين ٢ فبراير سنة ١٨٨٩ سيريه ٨٩ - ٢ - ٧١ .

يدل على عنوان المستأجر الجديد<sup>(١)</sup>، أو أذاع أسراراً عن حياة المستأجر الخاصة<sup>(٢)</sup>، أو كتم عنوان المستأجر الذي غادر المكان المؤجر بصفة مؤقتة وتسبب عن ذلك أن المستأجر لم يصله إعلان قضائي فحجز على مفروشات<sup>(٣)</sup>، أو امتنع عن إرسال المكاتبات الواردة باسم مستأجر قديم أدخل المكان المؤجر إذا كان هذا الأخير قد يئس عنوانه الجديد<sup>(٤)</sup>، أو قرأ مكاتبات مستأجر قديم<sup>(٥)</sup>.

ولكن المؤجر لا يكون مسئولاً عن السرقات التي تحدث للمستأجر إذا لم يكن هناك إهمال من البواب أو الخفير<sup>(٦)</sup>، لأن السرقة تعرض مادي صادر من الغير فلا يكون المؤجر مسئولاً عنه. وإنما يكون المؤجر مسئولاً مسؤولية عقدية<sup>(٧)</sup>

(١) السين ٣ فبراير سنة ١٩٠٣ مجلة القانون ٢٧ يناير سنة ١٩٠٤.

(٢) السين ٨ يونيو سنة ١٨٩٥ مجلة القانون ١٢ يولي سنة ١٨٩٥.

(٣) السين ٢٣ مارس سنة ١٨٩٧ دالوز ٩٧ - ٢ - ٢١٦.

(٤) محكمة الصلح بباريس ٤ نوفمبر سنة ١٨٩٢ لوا (Loi) ٢٢ نوفمبر سنة ١٨٩٢.

(٥) محكمة الصلح بباريس ٦ فبراير سنة ١٩٠٢ مجلة القانون ٩ مارس سنة ١٩٠٢ -

وقد قضت محكمة باريس بأنه إذا استحوذ بواب عمارة على رسالة أرسلها أحد السكان لزوجته ، وبدا من أن يسلمها إلى زوجة الساكن سلمها إلى المالك يدعى أن الساكن شبهه في أنه خائن ، ثم سلم المالك هذه الرسالة إلى رئيس المصلحة التابع لها المستأجر ، فظهر أن الرجل يرى وأن الرسالة لا تتضمن شيئاً يوجب الرية ، كان المالك والبواب مسئولين بطريق التضامن عن دفع التصويض لساكن . والمحكمة الحق في أن تحكم على المالك بطرد البواب ، فإذا امتنع عن طرده يحكم عليه بترامة يومية إلى حين تمام الطرد (باريس ١٢ فبراير سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ ص ٩١٥).

هذا ويعد البواب كذلك خادماً لمستأجرى العمارة ، ولو أنه مستخدم عند المالك . ويترتب على ذلك أن له صفة في تسليم الأوراق القضائية الملمنة إلى المستأجر عند غياب هذا من سكنه . ويبقى البواب هاتان الصفتان ، بالرغم من تناقض مصلحة المالك والمستأجر ، حتى لو كان المالك ساكناً في المبنى نفسه الذي يقطعه المستأجر المراد إعلانه ( نقض فرنسي ٨ مايو سنة ١٩٢٣ المحاماة ٣ ص ٤٤٤ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٣٥ ص ٣٠٢ هامش ٤ ).

(٦) بودرى وقال ١ فقرة ٥٨٩ - دي هلتس ٢ الإيجار فقرة ١٤٤ - أما إذا حصلت السرقة من البواب نفسه ، فإن المؤجر يكون مسئولاً عنها باعتبارها تعرضاً مادياً صادراً من أحد أتباعه . وكذلك إذا وقع إهمال من البواب تسببت عنه السرقة ، فإن هذا الإهمال عمل سلبى يعتبر تعرضاً مادياً صادراً من أحد أتباع المؤجر فيكون هذا مسئولاً عنه ( نقض فرنسي ٨ أبريل سنة ١٩٤١ دالوز ١٩٤٥ ص ١٥ - ١٧ أغسطس سنة ١٩٥١ دالوز ١٩٥١ ص ٦٨٢ - سليمان مرقس فقرة ١٧١ ص ٣٠١ هامش ٥ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٢ ص ٢٤٠ ).

(٧) مازو ١ فقرة ٩٩٧ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٢ ص ٢٤٢ - فلا يكون المؤجر مسئولاً عن عمل لبواب مسئولية المتبوع التصديرية عن أعمال تابعه ، بل هو مسئول =



عن إهمال البواب إذا مكن هذا الإهمال السارق من السرقة. كما سبق القول ،  
ومسألي تفصيل مسئولية المؤجر عن السرقات التي تحدث للمستأجر<sup>(١)</sup> .  
ولا يكون المؤجر مسئولاً عن أعمال البواب أو الخفير التي لا تعد داخلة في  
عمله<sup>(٢)</sup>. فإذا عهد المستأجر إلى البواب بمهمة خاصة لا تدخل في واجباته  
كبواب ، وأهم البواب في أداء هذه المهمة ، أو بدد المال الذي سلم إليه  
لأدائها ، لم يكن المؤجر مسئولاً عن ذلك<sup>(٣)</sup> .

وقد قلنا أنه يعتبر من أفعال المؤجر مستأجر آخر منه ، فيكون المؤجر  
مسئولاً عن التعرض الصادر من المستأجر الآخر للمستأجر الأول ، ولو كان  
هذا التعرض مادياً . ذلك أن المستأجر المتعرض لا يعتبر من الغير بل هو في حكم  
تابع للمؤجر ، ولهذا حق إدخاله في الدعوى<sup>(٤)</sup> . وقد قضى بأنه إذا أجرة المالك  
قسماً من المبنى لصاحب صناعة خطيرة ، فاضطر المستأجرون الآخرون بسبب  
ذلك أن يدفعوا لشركة التأمين أقساطاً تزيد على ما كانوا قد تعاقدوا عليه ،  
كان المالك مسئولاً عن زيادة الأقساط لأن المستأجر صاحب الصناعة الخطرة  
غير أجنبي عنه ويعتبر في حكم التابع فيكون المؤجر مسئولاً عن تعرضه<sup>(٥)</sup> .

---

= عنه مسئولية عقدية . ويتربط على ذلك أن المؤجر لا يكوى مسئولاً عن جميع الأضرار المباشرة ،  
بل تقتصر مسئولية على الأضرار المباشرة المتوقعة المحصول ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٢  
ص ٢٤٢ - ص ٢٤٣ ) .

( ١ ) انظر ما يلي فقرة ٣١٠ وما بعدها .

( ٢ ) بودري وقال ١ فقرة ٥٩٠

( ٣ ) سليمان مرقس فقرة ١٧١ ص ٣٠٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥١ ص ٢٣٨ -  
وقد قضى بأنه لا يدخل في عمل البواب تسليم الأشياء الثمينة التي ترسل للمستأجر ولا قبول إيداعها  
لديه أثناء غيابه ، فلا يكون المؤجر مسئولاً عن فعل البواب الذي تسلم طرذاً مرسلًا للمستأجر  
أثناء غيابه يحتوي على مجوهرات ثمينة ثم بدده ( السين ١٠ مايو سنة ١٩٤٤ جازيت دي پاليه  
١٩٤٤ - ٢ - ٨ ) .

( ٤ ) نفق فرنسي ٢٠ يولييه سنة ١٩٣٢ دالوز الأسبوعي ١٩٣٢ ص ٥٠٧ - ٢٥  
أكتوبر سنة ١٩٤٦ دالوز ١٩٤٧ ص ٨٨ - ١٥ مارس سنة ١٩٤٨ دالوز ١٩٤٨ ص ٢٤١ -  
أوبري ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٦ هامش ٣٤ مكرر - سليمان مرقس فقرة ١٧١ ص ٣٠٣  
هامش ١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥١ ص ٢٣٧ - محمد علي إمام فقرة ٩٢ ص ٢١٣ -  
عبد المنعم البدرابي ص ٧١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٧ ص ٤٦٩ - عكس ذلك  
بلائيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٧ .

( ٥ ) بورديو ٢٢ مارس سنة ١٩١٠ دالوز ١٩١١ - ٥ - ٥ - سليمان مرقس فقرة ١٧١  
ص ٣٠٣ هامش ١ .

وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد المادة ٥٧١ مدنى ما يؤيد هذا المعنى إذ يقول : « ويلاحظ أن الموجر لا يكون مسئولاً عن التعرض المادى الصادر من الجيران ، إلا إذا كان هو الذى أجر لم فيكونون في حكم أبنائه » (١) وسنعود إلى هذه المسألة بالتفصيل عند الكلام في التعرض الصادر من جيران مستأجرين من موجر (٢) .

### ٣٤ - الجزاء المترتب على التعرض الشخصى

٢٥٦ - تطبيق القواعد العامة : ترك المشرع الجزاء المترتب على التعرض الشخصى إلى القواعد العامة ، إذ يسهل أن يستخلص منها هذا الجزاء (٣) . فإذا صدر تعرض مادى أو تعرض مبنى على سبب قانونى من الموجر للمستأجر ، على النحو الذى يبينه فيما تقدم ، كان للمستأجر أن يطلب وقف هذا التعرض ، وهذا هو التنفيذ العينى ، وهو أول ما يفكر فيه . وقد يعدل عن طلب التنفيذ العينى إلى طلب فسخ الإيجار إذا وجد مبرراً لذلك ، أو يطلب إنقاص الأجرة . وله فى جميع الأحوال أن يطلب التعويض إن كان له مقتضى .

فنبحث على التعاقب هذه الطرق المختلفة : ( ١ ) التنفيذ العينى ويلحق به حبس الأجرة . ( ٢ ) فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة . ( ٣ ) التعويض .

٢٥٧ - التنفيذ العينى - حبس الأجرة : للمستأجر ، إذا واجه من الموجر تعرضاً مادياً أو تعرضاً مبنى على سبب قانونى ، أن يطلب وقف هذا التعرض (٤) . فإذا منع عنه الموجر المياه ، أو لم يصلح الحلل الذى أصاب المصعد ، أو امتنع عن إنارة السلم ، أو قام بأى عمل آخر من أعمال التعرض ، كان للمستأجر أن يلزمه قضاء بأن يقوم بالتزامه . بل له عند الضرورة أن يلجأ إلى قاضى الأمور

( ١ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٠٧ .

( ٢ ) انظر مايل فقرة ٢٩٣ وما بعدها .

( ٣ ) وبالنسبة إلى التعرض المبنى على سبب قانونى الصادر من الغير ، لم يرد المشرع أيضاً في المادة ٥٧٢/٢ مدنى أن يعدد الطرق المختلفة للجزاء المترتب على هذا التعرض ، وإنما أراد أن يربطها ، فنص أولاً على مطالبة الموجر بضمان التعرض أى وقفه وهذا هو التنفيذ العينى ، ثم انتقل من ضمان التعرض إلى ضمان الاستحقاق ، ونص على أن المستأجر طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى ( قارن سليمان مرقس فقرة ١٨٣ ص ٣٢٨ ) .

( ٤ ) بلائيول وديوير ١٠ فقرة ٥١٩ ص ٧٠٠ .

المستعجلة ويطلب تعيين حارس يتولى بنفسه القيام بهذه الالتزامات على نفقة المؤجر<sup>(١)</sup>، فيصلح مثلاً لخلل المصعد ويتعهد بالصيانة حتى يتمكن المستأجر من استعماله<sup>(٢)</sup>.

وإذا صدر التعرض من البواب مثلاً ، كان للمستأجر أن يقاضى المؤجر ويلزمه بمنع البواب من التعرض ، وقد تقضى المحكمة عند الضرورة بأن يطرد المؤجر البواب ، وتلجأ إلى وسيلة التهديد المالى لتنفيذ ذلك<sup>(٣)</sup>.

وإذا كان التعرض ناشئاً عن مزاحمة المستأجر في تجارته أو في صناعته عندما يوجد شرط مانع من هذه المزاحمة ، جاز للمستأجر أن يطلب وقفها . فإذا كانت صادرة من المؤجر نفسه ، ألزمت المحكمة بإغلاق المتجر أو المصنع الذى أقامه لمزاحمة المستأجر . وإذا كانت المزاحمة صادرة من مستأجر آخر أجر له المؤجر ، جاز للمستأجر أن يطلب من المؤجر فسخ إيجار المستأجر المزاحم إذا كان هذا ممكناً أو منعه من المزاحمة<sup>(٤)</sup>، وإلا كان للمستأجر أن يطلب فسخ إيجاره هو أو إنقاص

(١) استئناف مختلط ٢ مايو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٥٢ - سليمان مرقس فقرة ١٨٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٣ ص ٢٤٣ .

(٢) وليس للمستأجر أن يلجأ إلى دعوى استرداد الحيازة أو دعاوى الحيازة الأخرى تجاه المؤجر ، فهذه الدعاوى إنما تطلى للمستأجر تجاه الغير إذا تعرض له كما سرى ، لاتجاه المؤجر ذاته ( نقض فرنسي ١٨ يناير سنة ١٩٤٩ سريه ١٩٥٠ - ١ - ١٤٧ - بلانيول وديريه ١٠ فقرة ٥١٩ ص ٧٠٠ - ص ٧٠١ ) . وقد أخذت محكمة النقض عندنا بهذا المبدأ فيما يتعلق بدعوى منع التعرض ، ولكنها بنته على أن حيازة المستأجر حيازة مرضية غير مقترقة بنية التملك . ففضت بأن المستأجر لا يملك أن يرفع دعوى منع التعرض ضد المؤجر لأن حيازته العقار المؤجر غير مقترقة بنية التملك ، وعلاقته بالمؤجر إنما تقوم على عقد الإيجار لا على الحيازة التى تتيح لصاحبها رفع دعوى منع التعرض ، وهى ليست مجرد التساؤل المادى على العقار ، بل يجب أن تكون مقترقة بنية التملك . ولم يخالف القانون المدنى الجديد القانون المدنى القديم فى هذا الخصوص ، أما ما أباحه القانون الجديد فى المادة ٥٧٥ للمستأجر من رفع دعاوى اليد خيماً ضد غير المؤجر فإنه استثناء من القاعدة العامة ( نقض مدنى ٢٣ يناير سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ٩ ص ١٠٦ - وانظر ما يلى فقرة ٢٧١ فى الهامش ) . وكان يكتفى أن تقول المحكمة إن دعاوى الحيازة لا تقوم فى العلاقة ما بين المستأجر والمؤجر لأن هذه العلاقة يحكمها عقد الإيجار .

(٣) باريس ١٢ فبراير سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ ص ٩٦٥ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم : انظر آنفاً فقرة ٢٥٥ فى الهامش .

(٤) ويكون هذا ممكناً إذا كان المؤجر قد اشترط على المستأجر المزايم علم المزاحمة ، فإن لم يشترط عليه ذلك لم يكن ملزماً بعدم المزاحمة حتى لو كان يعلم عند الإيجار بوجود تجارة مماثلة لتأجير آخر ( انظر آنفاً فقرة ٢٥٣ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٣ ص ٢٤٤ هامش ٢ ) .

الأجرة مع التعويض<sup>(١)</sup> على النحو الذى مبينه . ولا يرجع المستأجر بدعوى مباشرة على المستأجر المزارع ، إذ حق المستأجر حق شخصى فى ذمة المؤجر ، وإنما يرجع على المؤجر وهذا يرجع على المستأجر المزارع<sup>(٢)</sup> . ويجوز للمستأجر أن يرجع بالدعوى غير المباشرة على المستأجر المزارع باسم المؤجر ، كما يجوز للمؤجر أن ينزل للمستأجر عن دعواه قبل المستأجر المزارع<sup>(٣)</sup> . هذا كله إذا كان للمؤجر دعوى قبل المستأجر المزارع ، بأن يكون قد اشترط عليه فى عقد الإيجار عدم المزاولة أو يكون هذا الشرط قد فهم ضمناً من الظروف<sup>(٤)</sup> .

وإذا كان التعرض ناجماً عن منشآت أقامها المؤجر فى العين المؤجرة أو فى عين مجاورة وكان من شأنها أن تخل بانضغاع المستأجر كان تمنع عنه النور أو الهواء ، أو ناجماً عن تغير أحدثه المؤجر فى العين المؤجرة بحيث أخل بانضغاع المستأجر ، كان للمستأجر أن يطلب إعادة الحالة إلى أصلها ، فتهدم المنشآت التى أقامها المؤجر وتزال التغيرات التى أحدثها فى العين . على أنه إذا كانت هذه المنشآت أو التغيرات كبيرة ، ويتجشم المؤجر من وراء هدمها أو إلزالتها خسارة جسيمة أكبر بكثير مما يتحملة المستأجر من الضرر ، جاز للقاضى ألا يحكم بالتنفيذ العيني ، ويقتصر على أن يحكم للمستأجر بإنقاص الأجرة ، أو التمسك إذا وجد مبرر لذلك ، مع التعويض إذا كان له مقتضى<sup>(٥)</sup> . وهذا الحق للقاضى منصوص عليه صراحة فى الفقرة الثانية من المادة ٢٠٣ مدنى إذ تقول : « على أنه إذا كان فى التنفيذ العيني إرهاب للمدين ، جاز له أن يقتصر على دفع تعويض تقديري ، إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً »<sup>(٦)</sup> .

(١) جيوار ١ فقرة ١٤٢ - بودى وقال ١ فقرة ٥٠٤ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥١٩ ص ٧٠١ - ص ٧٠٢ .

(٢) لوران ٢٥ فقرة ١٣٠ - هيك ١٠ فقرة ٣٠٠ - جيوار ١ فقرة ١٤٢ - بودى وقال ١ فقرة ٥٠٦ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥١٩ ص ٧٠٢ .

(٣) الإيجار المؤلف فقرة ٢٣٦ ص ٣٠٤ هامش ٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٣ ص ٢٤٤ .

(٤) بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥١٩ ص ٧٠٢ - ص ٧٠٣ .

(٥) سليمان مرقس فقرة ١٨٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٣ ص ٢٤٤ .

(٦) وقد كان هذا هو الحكم الراجح فى عهد التقنين المدنى القديم مع أن هذا التقنين لم يكن يحتل على نص مماثل للفقرة الثانية من المادة ٢٠٣ مدنى جديد ( الإيجار المؤلف فقرة ٢٣٦ ص ٣٠٣ هامش ٣ - استئناف مخطوط ١٦ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ض ١٦٠ ) . وهذا هو -

وإذا كان التعرض الصادر من المؤجر مبنيًا على سبب قانوني ، كأن كان قد أجر عيناً غير مملوكة لثم ملكها فأراد أن يسردها من المستأجر ، فإن للمستأجر هنا أيضاً أن يطلب من المؤجر الامتناع عن هذا التعرض ، وذلك بأن يدفع دعوى المؤجر التي يطالب فيها باسترداد العين بقيام الضمان في ذمته<sup>(١)</sup> ، ومن وجب عليه الضمان لا يجوز له الاسترداد ، وقد تقدمت الإشارة إلى ذلك<sup>(٢)</sup> .

وهكذا يجوز للمستأجر ، في جميع أحوال التعرض الشخصي الصادر من المؤجر ، أن يطلب ، بعد إعدار المؤجر ، التنفيذ العيني إذا كان ممكناً ، فيقضى له بوقف التعرض . وليس هنا إلا تطبيقاً للفقرة الأولى من المادة ٢٠٣ ملق إذ تقول : « يعبر المدين بعد إعداره طبقاً للمادتين ٢١٩ و ٢٢٠ على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً ، متى كان ذلك ممكناً » .

بل يجوز للمستأجر ، حتى يدفع المؤجر إلى التنفيذ العيني ، أن يجبس الأجرة عنه إلى أن يقوم بوقف تعرضه ، وليس هنا إلا تطبيقاً للدفع بعدم تنفيذ العقد ، إذ الإيجار عقد ملزم للجانبين ، يلتزم بمقتضاه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً هادئاً ، يلتزم بمقتضاه المستأجر بدفع الأجرة ، فإذا أخل المؤجر بالتزامه وتعرض للمستأجر في انتفاعه بالعين ، جاز للمؤجر أن يقف تنفيذ التزامه بدفع الأجرة فيحبسها عن المؤجر حتى يكف المؤجر عن تعرضه . وليس

---

١- الحكم أيضاً في القانون الفرنسي ( نقض فرنسي ٢٥ يولييه سنة ١٩٢٢ دالوز ١٩٢٢-١ - ١٥٤ - دويه ١٠ أغسطس سنة ١٩٠٥ دالوز ١٩٠٦ - ٥ - ٤٤ - إكس ١٨ مارس سنة ١٩٠٤ سيرييه ١٩٢٠ - ٢ - ٨٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٩ ص ٧٠٣ - ومع ذلك انظر باريس ٢٥ مارس سنة ١٩٥٢ جازيت دي پاليه ١٩٥٢ - ٢ - ٣٩ - وقد أيدت حكم محكمة السين ٢٦ يونيو سنة ١٩٥٠ جازيت دي پاليه ١٩٥٠ - ٢ - ١٣٥ ) ( وقد قضى المحكان بإعادة العين إلى أصلها ) .

هذا وإذا كان المؤجر قد شرع في البناء وكان يمكن منه من المضي فيه دون ضرر كبير يعود عليه من ذلك ، جاز للمحكمة أن تقضى بوقف البناء وبهجم ما تم منه إذا كان شيئاً يسيراً لا يكلف المؤجر خسارة كبيرة ( مصر الكلية ٢١ مايو سنة ١٩٤٤ المحاماة ٢٤ ص ٥٢٣ - وقد قضت بمنع المؤجر من إقامة طابق جديد على الفيلا المؤجرة - انظر عكس ذلك وأن المحكمة لا تقضى بمنع المؤجر من البناء وتقتصر على الحكم بتعويض عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٣ ص ٢٤٤ - ص ٢٤٥ ) .

( ١ ) سليمان مرقس فقرة ١٨٤ .

( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ٢٤٣ .

للمستأجر أن يلجأ إلى هذه الطريقة إلا إذا صدر من المؤجر تعرض جلدى ، فلا يحبس الأجرة متعللاً فى ذلك بلزائم غير جدية يتخللها نكتة حتى يتمتع عن دفعها ، أو يحبسها دون أن يتحرى جدية التعرض حتى لو كان حسن النية ، وإلا قضى عليه بدفع الأجرة وبالتعويض عن الضرر الذى أصاب المؤجر من جراء حبسها . وحبس الأجرة على كل حال ليس معناه حرمان المؤجر منها نهائياً ، بل هو وسيلة لدفع المؤجر إلى الكف عن تعرضه دون التجاء إلى القضاء . وعلى المؤجر إذا رأى أن المستأجر غير محق فى حبس الأجرة أن يلجأ هو إلى القضاء ، وتبت المحكمة عند ذلك فى النزاع . وقد تقضى بعدم قيام التعرض فتحكم على المستأجر بدفع الأجرة ، كما قد تقضى بقيامه فتحكم على المؤجر بالكف عنه وبالتعويض إن كان له مقتضى ، وعند ذلك قد تجرى مقاصة بين التعويض والأجرة<sup>(١)</sup> .

٢٥٨ — فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة : وقد يرى المستأجر ، بدلا من طلب التنفيذ العيني ، أن يطلب فسخ الإيجار ، أو أن يطلب إنقاص الأجرة . وغنى عن البيان أن المؤجر يستطيع أن يدفع هذا الطلب بأنه مستعد لتنفيذ العيني والكف عن التعرض ، فإذا كف عن تعرضه وعوض المستأجر عما لحق به من الضرر من جراء هذا التعرض : لم يعد هناك محل لإجابة طلب المستأجر إلى فسخ الإيجار أو إلى إنقاص الأجرة .

أما إذا لم يكف المؤجر عن التعرض ، ولم ير المستأجر طلب التنفيذ العيني ، كان له أن يطلب فسخ الإيجار إذا كان هناك مبرر لذلك . ويتحقق هذا مثلا إذا أقام المؤجر بناء بجوار العين المؤجرة حجب النور أو الهواء عن بعض جوانب العين فاختلف انتفاع المستأجر . فإذا كان الاختلال جسيما جاز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار ، وللمحكمة تقدير هذا الطلب . فإن وجدت له مبررا ، استجابت له وقضت بفسخ الإيجار<sup>(٢)</sup> . ويجوز للمحكمة ألا تقضى بالفسخ وتعطى

(١) جيوار ققرة ١٤٦ - بلانيول وريبير ١٠ ققرة ٥١٩ ص ٧٠٣ - ص ٧٠٤ - جوسران ٢ ققرة ١١٩١ مكررة - قارن بودرى وقال ١ ققرة ٤٦٠ (ومن رأها أنه لا يجوز للمستأجر حبس الأجرة إلا بإذن من القضاء) .

(٢) جيوار ١ ققرة ٤٦٥ - بودرى وقال ١ ققرة ٤٦٠ - بلانيول وريبير ١٠ ققرة ٥١٩ ص ٧٠١ - حيد الفتاح عبد الباقي ققرة ١٥٣ ص ٢١٥ - سليمان مرقس ققرة ١٨٥ .

للمؤجر مهلة لينفذ التزامه تنفيذاً عينياً ويكف عن التعرض، كما يجوز أن تقتصر على الحكم للمستأجر بتعويض مع بقاءه في العين إلى نهاية الإيجار<sup>(١)</sup>، أو أن تقضى بإنقاص الأجرة.

ويجوز للمستأجر أن يطلب منذ البداية إنقاص الأجرة إذا كان اختلال الانتفاع بالعين ليس بالجسامة التي تبرر الفسخ، فتقضى المحكمة بإنقاص الأجرة بنسبة ما اختل من الانتفاع<sup>(٢)</sup>. فإذا كانت الأجرة في الأصل عشرين جنياً في الشهر مثلاً، وكانت العين بعد حجب النور أو الهواء عن بعض جوانبها لا تؤجر إلا بخمسة عشر جنياً، أنقص القاضي الأجرة إلى خمسة عشر جنياً. ويسرى الإنقاص، لا من وقت الحكم ولا من وقت رفع الدعوى، بل من وقت وقوع الخلل في الانتفاع، لأن الأجرة تقابل الانتفاع فتقص من وقت نقصه.

**٢٥٩ - التعويض:** وسواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة، فإن له أن يطلب أيضاً التعويض عما أصابه من الضرر بسبب إخلال المؤجر بالتزامه<sup>(٣)</sup>. والمسئولية هنا مسئولية عقدية سببها عقد الإيجار، فتسرى قواعد المسئولية العقدية<sup>(٤)</sup>.

(١) لا سيما إذا كان أعمال التعرض قد انقطعت (مك ١٠ فقرة ٣٠٠ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٣٦ ص ٣٠٣ هامش ٤).

(٢) استئناف مخطط ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢ (إنقاص الأجرة بسبب عدم انتظام سير الآلات التي تنفذ طيقات المنزل بالمياه ووقف سير المصعد وعدم إنارة السلم). ويجوز أن يشترط المؤجر أنه إذا باع جزءاً من الأرض المؤجرة فإن الأجرة تُنقص بنسبة ما باع من الأرض، وفي هذه الحالة إذا باع الأرض الجيدة واستبقى للمستأجر الأرض الأقل جودة، وجبت ملاحظة ذلك عند إنقاص الأجرة (استئناف مخطط ٢٥ أبريل سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٢٥١).

(٣) جيوار ١ فقرة ٤٦٥ - بودرى وقال ١ فقرة ٤٦٠ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥١٩ ص ٧٠١.

(٤) والتزام المؤجر بالامتناع عن التعرض الشخصي إلزام بتحقيق غاية، فجرد وقوع التعرض يكون إخلالاً بالالتزام يوجب التعويض، ولو كان المؤجر حسن النية كأن صدر التعرض من أحد أتباعه دون أن يكون له يد في ذلك. وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأن المؤجر الذي يؤجر العين لشخص، ثم يجد إجابة سابقة عن غلط وبحسن نية، يكون مسئولاً عن تعويض أي من المستأجرين المزاehين يفضل عليه الآخر، ولا ينشئ عنه المسئولية حسن نيته =

ومن ثم يجب إعدار المؤجر ولا يستحق التعويض إلا بعد الإعدار (م ٢١٨ مدني<sup>(١)</sup>) ، وذلك ما لم يكن تنفيذ التزام المؤجر بعدم التعرض قد أصبح غير ممكن أو غير مجد بفعله (م ٢٢٠ مدني) . ويغلب أن يكون التنفيذ قد أصبح غير ممكن بفعل المؤجر ، إذ المقروض أن التعرض صادر منه .

وقد يستحق المستأجر تعويضاً إلى جانب التنفيذ العيني . فإذا أجرة المؤجر عينا مجاورة لمزاحم للمستأجر بالرغم من وجود شرط بعدم المزاحمة ، كان للمستأجر أن يطلب وقف هذه المزاحمة . فإذا استطاع المؤجر أن ينفقها بأن يجعل المستأجر المزاحم يكف عنها أو بأن يفسخ لإيجار هذا المستأجر المزاحم ، فإنه يكون بذلك قد نفذ التزامه تنفيذا عينا . ولكن قد يكون هناك ضرر لحق المستأجر من جراء هذه المزاحمة قبل أن يكف عنها المستأجر المزاحم ، فيجب على المؤجر أن يعرض هذا الضرر . ويقتصر على تعويض الضرر المتوقع الحصول ، لأن المسؤولية عقدية كما قدمنا (م ٢٢١/٢ مدني) . وذلك ما لم يكن قد ارتكب غشاً أو خطأ جسيماً ، فيعوض عن جميع الأضرار المباشرة ولو كانت غير متوقعة الحصول . ويتحقق ذلك مثلاً إذا كان المؤجر ، بالرغم من تعهده للمستأجر بعدم المزاحمة ، أجرة عينا مجاورة لمستأجر مزاحم ورخص له في عقد الإيجار بمزاولة الصناعة التي يزاحم فيها المستأجر الأول . أما إذا كان المؤجر قد احتاط واشترط على المستأجر عدم المزاحمة ، فإنه يكون مسئولاً بالرغم من ذلك ولكن عن الضرر المتوقع الحصول وحده لأنه لم يرتكب غشاً أو خطأ جسيماً . وحتى لو كان لم يحتط ولم يشترط على المستأجر المزاحم عدم المزاحمة ، معتمداً على أن هذا المستأجر يعلم بتعهده للمستأجر الأول فيكف من تلقاء نفسه عن المزاحمة ، فإن المؤجر لا يكون في هذه الحالة أيضاً مسئولاً إلا عن الضرر المتوقع

= (استئناف مخطوط ١٨ مارس سنة ١٩١٩ م ٣١ ص ٢٢١) . أما إذا كان المؤجر سواه الثانية فسرى أنه يكون مسئولاً عن تعويض جميع الأضرار المباشرة ولو كانت غير متوقعة ، بخلاف ما إذا كان حسن النية فلا يكون مسئولاً إلا عن الضرر المباشر المتوقع ( سليمان مرقس فقرة ١٨٥ - وقارن المذكرة الإيضاحية المادة ٧٦٩ من المشروع التمهيدى وهى المادة التى حذفت في لجنة المراجعة : انظر آتفاً فقرة ٢٣٩ في هامش ) .

(١) هيك ١٠ فقرة ٣٠٠ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٣٦ ص ٣٠٣ هامش ٦ - انظر عكس ذلك وأن الإعدار غير واجب إذا كان المؤجر يعلم أو يجب أن يعلم بالتعرض بلانيول



الحصول ، لأن خطئه في أنه لم يشترط على المستأجر المراحم عدم المزاخرة ليس بالخطأ الجسيم في مثل هذه الظروف .

وقد يستحق المستأجر تعويضاً إلى جانب فسخ الإيجار . فلماذا لم يستطع المؤجر ، في المثل المتقدم ، أن يمنع المستأجر المراحم من المزاخرة ، ولجأ المستأجر الأول إلى الفسخ فأجيب إلى طلبه ، كان له أيضاً أن يطلب تعويضاً عما أصابه من الضرر بسبب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته . ويستحق التعويض عن الضرر المتوقع الحصول ، كأن يؤجر مكاناً بأجرة أعلى في المدة الباقية ، وكأن يلحق به ضرر من المزاخرة في المدة التي بقي فيها في العين المؤجرة قبل الفسخ . ويستحق التعويض عن جميع الأضرار المباشرة ولو كانت غير متوقعة الحصول ، إذا ارتكب المؤجر خطأ أو خطأ جسيماً كما سبق القول ، فيتقاضى تعويضاً عما عسى أن يصيب بضائعه من تلف عند نقلها<sup>(١)</sup> ، وما يتسبب عن تلف البضاعة من عدم استطاعته الوفاء بالتزاماته لعملائه فيرجعون عليه بالتعويض ، وما إلى ذلك من الأضرار المباشرة غير المتوقعة الحصول .

وقد يستحق المستأجر تعويضاً إلى جانب إنقاص الأجرة . فلماذا كان من ملحقات العين المؤجرة جراح حوله المؤجر إلى حانوت ، واضطر المستأجر أن يستأجر جراحاً آخر بأجرة عالية إلى أن ينفض النزاع ، وقضى بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع من وقت التعرض ، كان للمستأجر فوق ذلك أن يتقاضى تعويضاً عما جشمه استئجار الجراح الآخر من تكاليف زائدة بالرغم من نقص الأجرة . ولإيضاح ذلك نفرض أن أجرة العين بالجراح خمسة وعشرون جنياً ، وبقي النزاع بين الطرفين ستة شهور اضطر فيها المستأجر أن يضع سيارته في جراح كلفه أربعة جنيهات في الشهر . ففي هذه الحالة يقضى للمستأجر بنقص الأجرة إلى اثنين وعشرين جنياً من وقت حرمانه من الانتفاع بالجراح ، وتعويض مقداره ستة جنيهات ، لأن الجراح الآخر كلفه أربعة وعشرين جنياً في السنة

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الأصل في تعويض المستأجر عن التعرض الحاصل له من المؤجر ألا يتجاوز قيمة التعويض الأجرة المتفق عليها ، ومع ذلك يجوز أن يحكم بتعويض أكبر من قيمة الأجرة إذا سبب تعرض المؤجر للمستأجر أضراراً خاصة غير حرمانه من الانتفاع ، كلف أثاثه ومفروشاته ، أو اضطراره إلى استئجار مكان آخر بأجرة أعلى أو غير ذلك (استئناف مختلط ١٠ يناير سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٢٧) .

الشهور التي قام فيها النزاع ، ولم ينقص من الأجرة عن هذه المدة إلا ثلاثة جنهات في الشهر أى ثمانية عشر جنهات في السنة الشهور . فالفرق وهو ستة جنهات يتقاضاه تعويضاً . على أن الغالب أن يكون في إنقاص الأجرة من وقت الحلل في الانتفاع تعويض كاف للمستأجر ، فلا يتقاضى تعويضاً آخر إلى جانبه .

### ٢٦٠ - عزم قابلية التزام المؤجر بضمانه فرضه للانقسام : والزام

المؤجر بضمان تعرضه الشخصى غير قابل للانقسام . فإذا تعدد المؤجرون ، أو ورث المؤجر ورثة متعددون ، وجب على كل منهم الامتناع عن التعرض للمستأجر ، لا في حصته في العين المؤجرة فحسب ، بل في كل العين المؤجرة . وإذا تعرض أحدهم للمستأجر ، كان لهذا أن يرجع عليه بالضمان كاملاً<sup>(١)</sup> .

أما حق المستأجر في طلب تعويض فينتسم ، ولا يستطيع المستأجر الرجوع على أى من المؤجرين إلا بمقدار حصته في العين المؤجرة . ولكنه يرجع على كل مؤجر بحصته في التعويض ولو كان هذا المؤجر لم يتعرض للمستأجر ، لما قدمناه من أن التزام المؤجر بالضمان لا يقبل الانقسام . ولمن لم يتعرض من المؤجرين أن يرجع على من تعرض منهم<sup>(٢)</sup> .

### ٢٦١ - جواز نقول على قسري أطراف التزام المؤجر بضمانه فرضه :

والأحكام التي قلدها في ضمان المؤجر لتعرضه الشخصى ليست من النظام العام ، بل هي أحكام مفسرة لإرادة المتعاقدين ، فيجوز تعديلها باتفاق خاص بينهما<sup>(٣)</sup> . فيجوز التشديد في مسئولية المؤجر ، كأن يشترط المستأجر الحق في فسخ

(١) ويورد بعض الفقهاء تطبيقاً آخر لعدم قابلية الالتزام بالضمان للانقسام ، في صورة ما إذا أجرة الشركاء المال الشائع ثم اختص به أحدهم نتيجة القسمة ، فيجب على هذا أن يحترم الإيجار الذي اشترك في إبرامه ، ولا يصح له أن يتعرض للمستأجر في انتفاعه بأى جزء من أجزاء العين ، ويدخل في ذلك الأجزاء الشائعة التي كان شركاؤه يملكونها قبل القسمة . ذلك أن الشريك يعتبر مؤجراً للعين مع غيره من الشركاء ، وقد ترتب على عقد الإيجار أن أصبح ملزماً بتسكين المستأجر من الانتفاع بالعين كلها ، إذ أن هذا الالتزام غير قابل للانقسام ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٤ - سليمان مرقس فقرة ١٨٠ ) . ويسرى نفس الحكم في الحالة التي يؤجر فيها عدة أشخاص مالا ملكوا لتيئرم إذا كسب ملكيته أحدهم فيما بعد ، إذ يسرى الإيجار في حق هذا الأخير بالنسبة إلى كل العين .

(٢) سليمان مرقس فقرة ١٩١ .

(٣) جيوار ٢ فقرة ١٤٤ - بودرى وقال ١ فقرة ٤٥٥ - بلانويل وبيير ١٠

الإيجار أيا كانت درجة الاختلال في الانتفاع بالعين المؤجرة ، وكان يشترط المستأجر على المؤجر عدم مزاحمته في تجارته أو صناعته وقد تقدم تفصيل القول في ذلك<sup>(١)</sup> .

وكما يجوز التشديد في مسئولية المؤجر ، يجوز كذلك التخفيف منها . فيشترط المؤجر مثلاً ألا يكون للمستأجر حق الفسخ إذا هو غير في شكل العين المؤجرة بأن بنى طابقاً جديداً أو هدم جزءاً من العين ، أو إذا هو قام بتعليق بناء العين المجاورة<sup>(٢)</sup> ، فلا يكون للمستأجر في هذه الحالة إلا طلب إنقاص الأجرة<sup>(٣)</sup> .

ويجوز أخيراً إعفاء المؤجر من المسئولية . وفي هذه الحالة لا يكون مسئولاً عن تعرضه ، إلا إذا وقع التعرض نتيجة غش أو خطأ جسم منه<sup>(٤)</sup> إذ يكون شرط الإعفاء باطلاً تطبيقاً للقواعد العامة<sup>(٥)</sup> .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٥٣ .

(٢) بلاذول وريير ١٠ فقرة ٥١٧ .

(٣) أما إذا كان التعرض يرمم المستأجر من الانتفاع بالعين حرماناً كلياً ، فشرط عدم الفسخ يقع باطلاً ( نقض فرنسي ١٦ يولييه سنة ١٩٥١ دالوز ١٩٥١ ص ٥٨٧ - سليمان مرقس فقرة ١٨٦ ص ٢٣١ ) .

(٤) ومع ذلك فقد قضى بأن شرط الإعفاء يقع باطلاً ولو لم يثبت في جانب المؤجر إلا خطأ يسير . فقد قضت محكمة الأزبكية بأن الشرط المدون في عقد الإيجار المطبوع بعدم مسئولية المالك من الضرر الذي يصيب المستأجر من عدم انتفاعه بالعين المؤجرة كلياً أو جزئياً لا يفسل به إذا كان السبب الذي حرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة نفاً من تقصير المالك أو من إهماله أو من أي سبب آخر يعتبر جنحة أو شبه جنحة ( الأزبكية ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٤ رقم ٢٨٥ ص ٧٧٨ ) . وظاهر أن المحكمة أنزلت حل الخطأ العقدي حكم الخطأ التقصيري ، فلم تجز فيه شرط الإعفاء من المسئولية ، مع أن هذا الشرط جائز في الخطأ العقدي دون الخطأ التقصيري . وكان من الممكن أن تصل المحكمة إلى إبطال شرط الإعفاء من المسئولية عن طريق أسلم لو أنها اعتبرت هذا الشرط المطبوع شرطاً تصليفاً في عقد إذعان ، فأعفت الطرف الملحق به تطبيقاً لأحكام المادة ١٤٩ مدني .

(٥) سليمان مرقس فقرة ١٨٦ ص ٢٣١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٥ - وانظر أيضاً م ٥٧٨ مدني وتصري على جميع أنواع التعرض ، وبخاصة التعرض الصادر من الغير المبنى على سبب قانوني ، وسيأتى بحثها عند الكلام في هذا التعرض ( انظر مایل فقرة ٢٧٤ ) - هذا فريجوز ، تطبيقاً لقواعد العامة أيضاً ، إعفاء المؤجر من المسئولية عن الفش أو الخطأ الجسم الذي يقع من أتباعه ( سليمان مرقس فقرة ١٨٦ ص ٢٣١ - ص ٢٣٢ ) .

ويفرق القضاء في فرنسا بين شرط الإعفاء بصفة مطلقة وهذا شرط باطل ، وشرط الإعفاء بسبب إخلال معين وهذا شرط صحيح ( نقض فرنسي ٢٨ مايو سنة ١٩٤٥ دالوز ١٩٤٥ ج ١ ص ٢٣١ - ٢٥ أكتوبر سنة ١٩٤٦ دالوز ج ١ ص ٨٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٥ ص ٢٤٧ هامش ١ ) .

ولا يجوز التوسع في تفسير الشرط الذي يعدل من أحكام المسؤولية لمصلحة من ينفع بهذا الشرط . فشرط التشديد في المسؤولية لا يتوسع في تفسيره لمصلحة المستأجر لأنه هو الذي ينفع بالتشديد، وشرط التخفيف من المسؤولية أو الإعفاء منها لا يتوسع في تفسيره لمصلحة المؤجر لأنه هو الذي ينفع بالتخفيف أو بالإعفاء<sup>(١)</sup> .

= هذا وإذا تحققت مسؤولية المؤجر عن ضمان التعرض ، جاز للمستأجر بعد تحققها أن ينزل عن دعوى الضمان . وقد يكون هذا النزول شئياً ، ولكن لا يفهم ذلك من مجرد سكوت المستأجر عن مطالبة المؤجر بالضمان مدة معينة ( بودرى وقال ١ ققرة ٤٦١ ) ، أو من اتصال المستأجر بالمزاحم له كأن يعبه مثلاً شيئاً من أدوات الصنعة ولا يؤخذ هذا دليلاً على رضاه المستأجر بمزاخة مستأجر آخر له بالرغم من اشتراط علم المزاحمة ( الإيجار المؤلف فقرة ٢٢٧ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٥ ص ٢٤٧ ) .

( ١ ) سليمان مرقس فقرة ١٨٦ ص ٣٣ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٥ ص ٢٤٧ - وقد قضت محكمة الاستئناف المختطة بأن الشرط الذي يمن المؤجر من المسؤولية عن تعرض المستأجرين الآخرين لا يعفيه من المسؤولية إذا وقع التعرض بنفسه هو ، كما إذا أدخل وسط الأماكن المعدة للسكنى الماددة محلاً مطلقاً للراحة شخصاً لرقص ونحوه ( استئناف مختلط ٢٠ مايو سنة ١٩٤٨ م ٦٠ ص ١٢١ ) . وإذا اتفق على عدم الضمان بعبارة مطلقة ، لم يجوز التوسع في تفسير ذلك ، ويكون المقصود في هذه الحالة اتباع حكم القانون فيما يقتضى به من عدم ضمان التعرض المادى الصادر من الغير ، ويبقى المؤجر مسئولاً عن تعرضه للشخص وعن التعرض الصادر من الغير المبنى على سبب قانون ( سليمان مرقس فقرة ١٨٦ ص ٣٣٢ ) . وإذا اشترط عدم الضمان عن فعل معين ، كان المقصود إعفاء المؤجر من التعويض فحسب ، ويبقى للمستأجر الحق في الفسخ أو إنقاص الأجرة ، لأن الفسخ نتيجة حتمية للحرمان من الانتفاع وإنقاص الأجرة نتيجة حتمية للإخلال به ( جيوار ١ فقرة ١٧٠ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٥٣ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٧٦ - سليمان مرقس فقرة ١٨٦ ص ٣٣٣ - عكس ذلك بودرى وقال ١ فقرة ٥٥٢ - بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٢ ) . بل إن المؤجر لا يضمن من التعويض إذا وقع منه خطأ في القيام بالعمل المعلن من ضمانه ، على أساس أن شرط الإعفاء لم يقصد به إعفاء المؤجر من وجوب اتخاذ الاحتياطات الواجبة في القيام بهذا العمل . وقد قضت محكمة الاستئناف المختطة في هذا المعنى بأن احتفاظ المؤجر لنفسه بالحق في إقامة طبقات جديدة فوق البناء المؤجر دون أن يكون للمستأجر أن يعارض في ذلك أو أن يطالب بتعويض يجب أن يفسر دون توسع ، ويشترط في تطبيقه أن يتخذ المؤجر في إقامة الطبقات الجديدة جميع الاحتياطات اللازمة لمنع الضرر عن المستأجر بقدر الإسكان ( استئناف مختلط ١٠ يناير سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٢٦ ) . انظر أيضاً : استئناف مختلط ٨ مايو سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٤٥ .

## المطلب الثاني

ضمان التعرض الصادر من الغير

### § ١ - التعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني

٣٦٢ - نصوص قانونية : تنص المادة ٥٧٢ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار ، وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك ، وكان له أن يخرج من الدعوى وفي هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر :

٢ - فإذا ترتب على هذا الادعاء أن حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار ، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب القسح أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى<sup>(١)</sup> .

وبقابل هذا النص في التقنين المدني القديم المادتين ٣٧٤ - ٤٥٩/٣٧٥ - ٤٦٠<sup>(٢)</sup> .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٧١ من المشروع التمهيدى على وجه موافق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة بعد إدخال تعديلات لفظية فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٠١ في المشروع التمهيدى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٠٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٧٢ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٠٨ - ص ٥٠٩) .

(٢) التقنين المدني القديم : م ٤٥٩/٣٧٤ : إذا حصل التعرض من غير المؤجر بل دعوى أن له حقاً على المثل المستأجر أو أزال إحدى المنافع الأصلية التي لا يتم انتفاع المستأجر بغيرها ، جاز للمستأجر على حسب الأحوال أن يطلب فسخ الإيجار أو تنقيص الأجرة . م ٤٦٠/٣٧٥ : يسقط حق المستأجر إن لم يخبر المالك بالتعرض في ابتداء حصوله . ولا يوجد فرق بين التقنينين القديم والجديد في الأحكام . على أن هناك ملاحظتين :

١ - جاء في المادة ٤٥٩/٣٧٤ مدق قديم عبارة « أو أزال إحدى المنافع الأصلية التي لا يتم انتفاع المستأجر بغيرها » . ويبدو أن التقنين المدني القديم جمع في هذه المادة بين التعرض القانوني الصادر من الغير والتعرض المادى الصادر من الغير إذا أزال إحدى المنافع الأصلية التي لا يتم انتفاع المستأجر بغيرها ، وأجاز في الحالتين للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة . وهذا هو نفس الحكم في التقنين المدني الجديد ، إلا أن هذا التقنين فصل في نصين مستقلين ما بين التعرض القانوني الصادر من الغير والتعرض المادى الصادر من الغير إذا أزاله إحدى المنافع الأصلية لئيم المؤجرة . فخصص المادة ٥٧٢ للفرض الأول ، وجعل الجزاء -

ويقابل التقنيات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري  
م ٥٤٠ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٧١ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٥٤ -  
وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٥٥ - ٥٥٦ (١).

- الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التمييز في الحالتين، لأن المؤجر يضمن التعرض للقانون الصادر من الغير والضمان يستوجب التمييز. وخصص المادة ٥٧٥ لفرض الثاني وهو التعرض للمدنى الصادر من الغير، وعرضت الفقرة الثانية من هذه المادة حالة ما إذا كان يترتب على هذا التعرض زوال إحدى المنافع الأصلية للعين المؤجرة (أو كما يقول النص: حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة)، وجعل الجزاء الفسخ أو إنقاص الأجرة دون التمييز. ذلك لأن المؤجر لا يضمن التعرض للمدنى الصادر من الغير، وإنما يتحمل تبعه حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين، فلا محل لتمييز ما دنا في صدد تحمل تبعه لا في صدد مسئولية من الضمان (انظر في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ١٧٢ - ويشير في هذا الصدد إلى رأى الأستاذ دى هلتس من أن هناك خطأ مادياً في لفظ «أو» الذى يسبق عبارة «أزال إحدى المنافع الأصلية» وأن المقصود «وأو العطف»، ويطارض الأستاذ سليمان مرقس بحق هذا الرأى) - وانظر أيضاً استئناف مصر ١٦ فبراير سنة ١٩٣٨ المحاماة رقم ١١٩ ص ٥١٨.

٢ - جاء في المادة ٤٦٠/٣٧٥ مدني قديم أن حق المستأجر في الضمان يسقط إن لم يجبر المالك بالتعرض في ابتداء حصوله. واتصرت المادة ١/٥٧٢ مدني جديد على القول بوجوب أن يبادر المستأجر إلى إخطار المؤجر بالتعرض، ولم تذكر أن حق المستأجر في الضمان يسقط إذا لم يتم المستأجر بهذا الواجب. وبالرغم من هذا الاختلاف في النص لا يوجد فرق في الحكم، إذ يجب تفسير المادة ٤٦٠/٣٧٥ مدني قديم على أساس أنها مجرد تطبيق لقواعد العامة، فلا يسقط حق المستأجر في الضمان عند عدم المبادرة بالإخطار إلا إذا ثبت أن التعرض كان على غير حق في تعرضه وأنه مع ذلك نجح في التعرض بسبب تقصير المستأجر في الإخطار. وقد قضت محكمة لتقضى في هذا المعنى بأن المستأجر أن يرجع بالضمان على المؤجر بناء على حصول التعرض له ولو لم يكن قد أعطاه بالتعرض إذا ثبت أن المؤجر كان يعلم بالتعرض أو إذا كان لم يفوت عليه فرصة المحافظة على حقوقه (تقضى مدني أول فبراير سنة ١٩٤٠ بمجموعة عمر ٣ رقم ٢٧ ص ٥٩). وهذا هو نفس الحكم في التقنين المدني الجديد كما سرى (انظر في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ١٧٨ ص ٣٢١ - الإيجار لمؤلف فقرة ٢٤٩).

(١) التقنيات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٤٠ (مطابق).

التقنين المدني الليبي م ٥٧١ (مطابق).

التقنين المدني العراقي م ٧٥٤ (مطابق) - وانظر عباس حسن الصراف فقرة ٨٩١ وما بعدها.

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٥٥ : يلزم المؤجر أيضاً بحكم القانون أن يضمن

المستأجر ما ينال المأجور كله أو بعضه من التعرض والاستحقاق الناشئين عن دعوى تختص بالملكية أو بحق عين على المأجور. إن الأحكام المختصة بنزع يد المشتري بسبب الاستحقاق تطبق مبدئياً على نزع يد المستأجر.

ويتبين من النص المتقدم الذكر أن التعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني ، والذي يقبضه المؤجر ، يكون بادعاء أجنبي حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بموجب عقد الإيجار . فنبحث : ( أ ) الشروط الواجب توافرها لقيام التعرض . ( ب ) ما يترتب على قيام التعرض <sup>(١)</sup> .

### ( أ ) الشروط الواجب توافرها لقيام التعرض

٣٦٣ - شروط أربعة : قلنا أن التعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني يتحقق بادعاء أجنبي حقاً يتعارض مع حق المستأجر . ويؤخذ من ذلك أن هناك شروطاً أربعة لقيام هذا التعرض : ( ١ ) أن يكون التعرض أجنبياً عن الإيجار أى من الغير . ( ٢ ) أن يدعى هذا الغير حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر . ( ٣ ) أن يقع التعرض بالفعل . ( ٤ ) أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار .

٣٦٤ - الشرط الأول - صدور التعرض من الغير : يجب أن يكون التعرض صادراً من الغير ، أى من أجنبي عن عقد الإيجار . فإذا صدر التعرض من المؤجر لم يكن هذا تعرضاً صادراً من الغير ، وكذلك إذا كان التعرض صادراً من أحد أتباع المؤجر على النحو الذى بسطناه فيما تقدم . وينبئ على ذلك أنه إذا صدر التعرض من المؤجر أو من أحد أتباعه ، كان المؤجر ضامناً لهذا التعرض

٥٥٦ م : إذا دعى المستأجر لمحكمة من أجل دعوى قد طلب فيها الحكم عليه بتخلية المأجور كله أو بعضه أو بتفدية بعض حقوق الارتفاق ، فيلزمه أن يبلغ المؤجر بلا إبطاء ، ولا يجب عليه في أثناء ذلك أن يتنازل عن أى جزء من المأجور . ويجب إخراج المستأجر من الدعوى على كل حال عندما يبين الشخص الذى من قبله وضع يده على المأجور ، ولا يجوز تتبع الدعوى في مثل هذه الحالة إلا على المؤجر ، وإنما يجوز للمستأجر أن يتدخل فيها .

( وأحكام التفتين البنائى تتفق مع أحكام التفتين القرنى ، وتوافق في مجموعها أحكام التفتين المصرى - ويلاحظ أن التفتين البنائى يشترط في التعرض التوافق الصادر من الغير أن يدعى الغير حقاً عينياً في العين المؤجرة ، فلا يعتبر تعرضاً قانونياً من الغير أن يزعم مستأجر مستأجراً آخر من نفس المؤجر . وقد سار التفتين البنائى في ذلك مثل نهج التفتين القرنى ) . ( ١ ) وينهل إلى ما سبق أن قررناه في التعرض الصادر من المؤجر فيما يتعلق بالملكين في شأن التعرض القانونى الصادر من الغير ، وبالدائن في هذا الشأن ، وبالإيجار الذى يثنى للبيان : انظر أيضاً فقرة ٢٤٣ في المجلد . انظر نظير ذلك في البيع الوسيط ٤ فقرة ٣٤٢ - فقرة ٢٤٥ .

سواء كان تعرضاً مبنياً على سبب قانوني أو تعرضاً مادياً كما سبق القول ، لكن إذا صدر التعرض من أجنبي عن عقد الإيجار أى من الغير فإن الموجر يضمن التعرض المبنى على سبب قانوني دون التعرض المادى .

على أنه يلاحظ أن المستأجر وهو طرف في عقد الإيجار قد يرى أن له حق الانتفاع بالعين المؤجرة من طريق آخر غير عقد الإيجار ، كأن يوصى له بحق الانتفاع من المالك الحقيقى أو يرث منه العين المؤجرة أو تنتقل له منه ملكية العين المؤجرة بالبيع أو بأى سبب آخر من أسباب انتقال الملك . فيكون هذا فى حكم التعرض القانونى الصادر من الغير ، ويكون المتعرض هو نفس المستأجر ولكنه يتعرض بصفة أخرى ، ومن ثم يكون الموجر ضامناً للتعرض .

### ٢٦٥ - الشرط الثانى - ادعاء الغير حقاً يتعلق بالعين المؤجرة

ويتعارض مع حق المستأجر : ويجب ، حتى يكون التعرض الصادر من الغير تعرضاً مبنياً على سبب قانوني يضمنه الموجر ، أن يدعى الغير حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر<sup>(١)</sup> . ويكفى فى ذلك مجرد الادعاء ، سواء كان مبنياً على أساس أو لا أساس له . بل إن ادعاء الحق يكفى ، حتى لو كان الادعاء غير جدى وظاهر البطلان<sup>(٢)</sup> . أما إذا تعرض الغير دون أن يدعى أى حق يستند إليه فى تعرضه ، فإن هذا التعرض يكون تعرضاً مادياً لا يضمنه الموجر كما سيبنى . ومن ذلك نرى أنه من اليسير على الغير أن يحول تعرضه المادى الذى يضمنه الموجر إلى تعرض قانوني يضمنه هذا ، ويكفى فى ذلك أن يدعى أى حق يستند إليه مهما كان مبطلاً فى هذا الادعاء .

(١) استئناف مخطوط ٨ يناير سنة ١٨٨٠ الجمعية الرسمية المخططة ٥ ص ٨٧ - ٢ ديسمبر سنة ١٨٨٠ الجمعية الرسمية المخططة ٦ ص ١١ - ٢٧ ديسمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ٧٧ - ٩ ديسمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٣٩ - ١٠ مايو سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٤٢ - قنا الكلية ٣ سبتمبر سنة ١٨٩٤ القضاء ١ ص ٢٩٦ - بنى سويف ٩ أبريل سنة ١٩٠٢ الجمعية الرسمية ٤ رقم ٩ .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ٥٣٩ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٤٦ - سليمان مرقس فقرة ١٧٢ ص ٣٠٥ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٧ . محمد عل إمام فقرة ٩٥ ص ٢٢٤ - محمد كامل مرسى فقرة ١١٨ ص ١٣٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٩ ص ٤٧١ - عبد المتعم فرج الصلة فقرة ١٢٦ ص ١٨٢ .



ويجب أن يكون الحق متعلقاً بالعين المؤجرة ومتعارضاً مع حق المستأجر .  
فلذا ادعى الغير أنه اشترى العين المؤجرة من المؤجر وأن الإيجار لا يسرى في حقه  
وطلب إخراج المستأجر من العين ، كان هذا ادعاء بحق يتعلق بالعين المؤجرة  
ويتعارض مع حق المستأجر . وإذا ادعى الغير أنه استأجر العين المؤجرة من نفس  
المؤجر وأنه مفضل في إيجاره على المستأجر الأول ، كان هذا أيضاً ادعاء بحق  
يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر<sup>(١)</sup> . وإذا ادعى الغير أنه يملك  
العين المؤجرة وأن المؤجر غير مالك لها ومن ثم لا يسرى الإيجار في حقه<sup>(٢)</sup> ،  
أو ادعى على العين حقاً يتعارض مع حق المستأجر كحق انتفاع أو حق رهن حيازة  
أو حق ارتفاق<sup>(٣)</sup> أو غير ذلك ، كان هذا ادعاء بحق يتعلق بالعين المؤجرة  
ويتعارض مع حق المستأجر<sup>(٤)</sup> .

ومن ذلك نرى أنه يستوى أن يكون الحق الذي يدعيه الغير حقاً عينياً كالخلق  
الذي يدعيه المشتري للعين المؤجرة والحق الذي يدعيه الغير على أساس أنه المالك  
الحقيقي ، أو حقاً شخصياً كالخلق الذي يدعيه مستأجر آخر من نفس المؤجر<sup>(٥)</sup> .

---

( ١ ) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى : « أما تعرض الغير المبى عل  
سبب قانونى ، كالمشترى والمستأجر في المثليين السابقين ، فيضمة المؤجر كما تقدم » ( مجموعة  
الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٠٩ ) .

( ٢ ) ومثل هذه الدعوى ترفع في الأصل على المؤجر لا على المستأجر ، وإن كان يجوز  
إدخال المستأجر غصباً ثالثاً للحكم عليه بالتسليم ( الإيجار المؤلف فقرة ٢٤٧ ص ٣١٢  
هامش ٣ ) .

( ٣ ) أو ادعى أنه ليس للمستأجر أن يستعمل حق ارتفاق للعين المؤجرة كان له أن يستعنه  
بموجب عقد الإيجار ( الإيجار المؤلف فقرة ٢٤٧ ) .

( ٤ ) ويعتبر أيضاً تعرضاً قانونياً من الغير أن يمنع الغير المستأجر من الانتفاع بالعين  
بالطريقة المشروطة في عقد الإيجار ، إذا ادعى هذا الغير أن المستأجر ليس له أن ينتفع بالعين  
بجمله الطريقة ، كما إذا أجرة شخص لآخر مكاناً على أن يديره مصنعاً تضرر الجار ورفع دعوى  
على المستأجر يطلب منه الكف عن إدارة المصنع لأنه مقلق للراحة ( الإيجار المؤلف فقرة ٢٤٧ ) .  
والتعرض القانوني قد يقع بالنسبة إلى العين المؤجرة كلها ، أو بالنسبة إلى جزء منها ،  
أو بالنسبة إلى أحد ملحقاتها ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٧ ص ٢٤٩ ) .

( ٥ ) وقد أصبح البيع في التقنين المدني الجديد كالإيجار في أن البائع كالمؤجر يضمن التعرض  
للقانون الصادر من الغير ولو استند الغير إلى حق شخصي ، أما في التقنين المدني القديم فقد كان  
البائع لا يضمن التعرض المستند إلى حق شخصي ويضمنه المؤجر ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة  
١٥٧ ص ٣١٨ هامش ١ - محمد علي إمام فقرة ٩٥ ص ٢٢٤ ) .

ولم يشترط التقنين المصري ، كما اشترط التقنين الفرنسي ، أن يكون الحق الذي يدعيه الغير متعلقاً بملكية العين المؤجرة ( م ١٧٢٦ مدني فرنسي ) أو بحق ارتفاق عليها أو بحق عيني فيها ( م ١٧٢٧ مدني فرنسي )<sup>(١)</sup>. ولذلك ليس هناك من شك في أن الغير ، إذا ادعى أنه مستأجر من نفس المؤجر ومفضل على المستأجر الأول ، يكون تعرضه مبنياً على سبب قانوني في التقنين المصري ، بالرغم من أنه لا يدعي إلا حقاً شخصياً . فنصوص هذا التقنين تنسج لهذا الغرض ، وقد عرضت له بالذات المادة ٥٧٣ مدني عقب المادة ٥٧٢ مدني باعتباره فرضاً يتحقق فيه تعرض الغير المبني على سبب قانوني . أما في التقنين الفرنسي فيبدو أن الأمر على خلاف ذلك<sup>(٢)</sup> .

ونرى أيضاً مما تقدم أنه يستوي أن يكون الحق الذي يدعيه الغير مستمداً من المؤجر نفسه كما في حالة المشتري للعين المؤجرة ، أو غير مستمد منه كما في حالة الغير الذي يدعي أنه المالك الحقيقي للعين المؤجرة . ويستوي كذلك أن يكون الحق الذي يدعيه الغير سابقاً على عقد الإيجار كما إذا ادعى الغير حق ارتفاق على العين المؤجرة استمده قبل عقد الإيجار ، أو تالياً لعقد الإيجار كما إذا ادعى الغير أنه استمد حق الارتفاق هذا بعد عقد الإيجار<sup>(٣)</sup> .

(١) ومع ذلك فإنه يبدو أن عبارة المادة ١٧٢٧ مدني فرنسي تنسج حتى لادعاء الحق للشخص . فهي تنص على أنه : إذا ادعى من ارتكب أعمال تعرض مادية أن له حقاً ما في العين المؤجرة ، أو إذا رفعت قضية على المستأجر لإخلاء العين كلها أو بعضها أو للاعتراف بحق ارتفاق عليها ، فيجب على المستأجر إدخال المؤجر غشاً في الدعوى ، ويجب إخراج المستأجر منها إذا طلب ذلك ومن المؤجر الذي حاز باعته العين . وهذا هو النص في أصله الفرنسي :

Art. 1727 C.C.F. : Si ceux qui ont commis des vols de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

(٢) بلانويل وريبير ١٠ بقرة ٥٢٣ ص ٧١٢ - ص ٧١٣ - بلانويل وريبير ، وهولانجه ٢ بقرة ٢٧٠٥ - نقض فرنسي ١٤ ديسمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٥٠ مختصر ص ٣٩ - ومع ذلك انظر نقض فرنسي ١٥ يونيو سنة ١٩٥٨ دالوز ٥٨ - ١ - ٤٥٣ - ٩ فبراير سنة ١٩٧٥ دالوز ٧٦ - ١ - ٢٧ - بودري وقال ١ بقرة ١٣٧ وبقرة ٤٥٦ ( ويلمان إل أن تعرض يعتبر تعرضاً مبنياً على سبب قانوني صادر من الغير ) .

(٣) ونرى من ذلك أن هناك تعرض للغير يصح في الإيجار إذا ادعى الغير حقاً ثبت له -

## ٢٦٦ - الشرط الثالث - وقوع التعرض بالفعل : ويشترط لتحقيق

التعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني أن يقع التعرض من الغير بالفعل . وقد رأينا أن هذا الشرط يجب توافره أيضاً في التعرض الصادر من المؤجر<sup>(١)</sup> . فإذا ادعى الغير حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر ، واكتفى بهذا الادعاء يردده في المجالس دون أن يتعرض فعلاً للمستأجر ، لم يكن هناك تعرض من الغير يوجب ضمان المؤجر .

ويتعرض الغير فعلاً للمستأجر عن أحد طريقين : ( الطريق الأول ) أن يتعرض الغير للمستأجر عن طريق أعمال مادية ، كأن يدخل الأرض المؤجرة مدعياً أن له عليها حق ارتفاق بالمرور ، فيضطر المستأجر إلى رفع دعوى ضمان على المؤجر يدخل فيها المتعرض خصماً في الدعوى ويكون هذا مدعى عليه لا مدعياً . كذلك إذا استولى الغير على العين المؤجرة مدعياً أنه هو المالك الحقيقي لها ، أو أنه اشتراها من المؤجر ولا يسرى الإيجار في حقه ، فإنه يكون قد قام بأعمال مادية تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، فيتحقق التعرض الصادر من الغير . ويضطر المستأجر في هذه الحالة إلى رفع دعوى ضمان على المؤجر يدخل فيها المتعرض خصماً في الدعوى ، وله كذلك أن يرفع ضد المتعرض دعوى استرداد الحيازة كما سيجيء ، وفي الحالتين يكون المتعرض مدعى عليه لا مدعياً . ( الطريق الثاني ) أن يقتصر الغير على رفع دعوى يدعى فيها بحقه ، دون أن يلجأ إلى أعمال مادية تحول دون انتفاع المستأجر بالعين . فيرفع مثلاً دعوى استرداد على المؤجر مدعياً أنه المالك الحقيقي للعين ، أو دعوى بحق ارتفاق على العين ، أو دعوى يطالب فيها بحقه كستأجر مفضل على المستأجر الأول ، ويدخل المستأجر خصماً في هذه الدعاوى . وفي جميع هذه الأحوال يكون المتعرض مدعياً لا مدعى عليه ، على خلاف الطريق الأول حيث رأينا المتعرض مدعى عليه لا مدعياً<sup>(٢)</sup> .

---

= بعد الإيجار ولو كان هذا الحق مستمداً من غير المؤجر ، أما في البيع فلا يتحقق ضمان البائع لتعرض الغير إذا ادعى هذا حقاً مستمداً من غير البائع بعد عقد البيع ( انظر الوسيط ، ٤ فقرة ٢٤٢ ) .

( ١ ) انظر أكفاً فقرة ٢٤٥ .

( ٢ ) انظر في الطريقين جواراً فقرة ١٦٦ - بودي وقال ١ فقرة ٥٣٦ وما بعدها - بلايول وريجر ١٠ فقرة ٥٢٣ ص ٧١٢ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٤٨ - سليمان مرقوم فقرة ١٧٢ ص ٢٠٥ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٨ .

## ٢٦٧ - الشرط الرابع - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار - إجماعه :

ويجب أن يقع التعرض من الغير المبنى على سبب قانوني أثناء قيام الإيجار ، أى في الوقت الذى يكون فيه حق المستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة قائماً . وقد رأينا أن هذا الشرط يجب توافره أيضاً فى التعرض الصادر من المؤجر<sup>(١)</sup> . فنذ بداية الإيجار إلى أن ينتهى ، يضمن المؤجر التعرض من الغير المبنى على سبب قانوني<sup>(٢)</sup> ، حتى لو امتد الإيجار بعد انقضاء مدته الأصلية ، سواء كان الامتداد اتفاقياً أو كان بحكم التشريعات الاستثنائية ؛ فإن الإيجار يبقى مستمراً ويبقى معه التزام المؤجر بالضمان . وكذلك إذا تجدد الإيجار ، ولو تجددت ضمناً ، تجدد بتجديده التزام المؤجر . وقد سبق بيان ذلك عند الكلام فى شروط التعرض الصادر من المؤجر ، فنحيل هنا إلى ما سبق بيانه هناك<sup>(٣)</sup> .

وما دام حق المستأجر قائماً ، فإن المؤجر يضمن تعرض الغير المبنى على سبب قانوني ، سواء كان التعرض حاصلًا قبل تسليم العين للمستأجر أو بعد التسليم<sup>(٤)</sup> .

## (ب) ما يترتب على قيام التعرض

### ٢٦٨ - ضمان التعرض وضمانه الاستحقاق : متى قام ضمان المؤجر

لتعرض الصادر من الغير بتوافر الشروط التى تقدم ذكرها ، فإن المؤجر ، وقد تحقق التزامه بالضمان ، يجب عليه أن ينفذ هذا الالتزام تنفيذاً عينياً بأن يجعل الغير الذى تعرض للمستأجر يكف عن تعرضه . وهذا هو ضمان التعرض ، وهو التزام أصلي .

فإذا عجز عن التنفيذ العيني ، بأن فاز المتعرض بإثبات ما يدعيه وقضى له

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٤٦ .

(٢) فإذا وقع التعرض بعد انتهاء الإيجار ، فلا ضمان ، وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان الحكم قد بنى قوله بمحصول التعرض القانوني في وجه المستأجر على قيام نزاع بين المؤجر والغير في ملكية العين المؤجرة قبل عقد إيجارها ، وكانت أوراق الدعوى دالة على أن هذا النزاع لم يثر حول الملكية إلا بعد انتهاء مدة الإجارة ، فإنه يكون قد خالف الثابت بالأوراق ويتعين نقضه (نقض مدني ٢٩ مايو سنة ١٩٤٧ مجموعة عمر ٥ رقم ٢١٠ ص ٤٤٩) .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٢٤٦ .

(٤) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٤٦ ص ٣١٢ .

بالحق المدعى به ، فقد وجب على المؤجر أن ينفذ التزامه بالضمان عن طريق إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى ، فيعوض المستأجر عن استحقاق العين المؤجرة كلياً أو جزئياً للغير أو عن وجود حق للغير يحل بانتفاع المستأجر . وهذا هو ضمان الاستحقاق ، وهو التزام جزائي .

٢٦٩ — أولاً — ضمان التعرض — إخطار المؤجر بالتعرض : رأينا أن الفقرة الأولى من المادة ٥٧٢ مدني تقضي بأنه « إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار ، وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى . وفي هذه الحالة لا توجه الإجراءت إلا إلى المؤجر » (١) . فأول واجب يقع على عاتق المستأجر هو أن يبادر إلى إخطار المؤجر بتعرض الغير له حتى يتقدم لدفع هذا التعرض ، سواء كان تعرض الغير صادراً في صورة أعمال مادية أو في صورة دعوى رفعها الغير على المستأجر (٢) .

ولم يحدد القانون ميعاداً للإخطار ، ولكنه ذكر وجوب أن يبادر المستأجر به . فيجب إذن على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بتعرض الغير في أقرب وقت ممكن ، حتى يتمكن المؤجر من دفع التعرض في الوقت المناسب . فإذا تأخر المستأجر في هذا الإخطار ، أو لم يحظر المؤجر أصلاً ، وترتب على ذلك أن غاتت على المؤجر الفرصة لدفع التعرض ، وأثبت أن التعرض مع ذلك كان قائماً على غير أساس ، لم يكن للمستأجر حق في الرجوع بالضمان على المؤجر . بل إن المؤجر هو الذي يرجع في هذه الحالة بتعويض على المستأجر ، لما ارتكبه

---

(١) انظر أيضاً المادة ٨٥٥ مدني وهي تنص على أنه « يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله . كان يحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة ، أو يتكشف عيب فيها ، أو يقع اغتصاب عليها ، أو يمتد أجنبي بالتعرض لها أو بإسداثه ضرر بها » .

(٢) وإذا رفع المتعرض دعوى على المستأجر ، جاز لهذا الأخير أن يدخل المؤجر ضماناً في الدعوى ، وقام هذا مقام الإخطار . كذلك يقوم مقام الإخطار أن يرفع المستأجر دعوى على المتعرض لمنع تعرضه ، ويدخل فيها المؤجر ضماناً (قنا الكلية ٣ سبتمبر سنة ١٨٩٤ اقتضاء ١ ص ٢٩٦ — لرقائق ١٧ سبتمبر سنة ١٩٢١ الحاماة ٣ ص ١٣٤ — الإيجار المؤلف فقرة ٢٥٠ ص ٣١٥) .

## من تقصير في الإخطار ونجاح المتعرض في تعرضه بسبب هذا التقصير (١).

(١) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية المشروع التمهيدى في هذا العهد : « ويجب على المتأجر أن يبادر بإخطار المؤجر بالتعرض ، وإلا تحمل مسئولية عدم الإخطار تبعاً لقواعد العامة » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٠٩ ) . وتقضى القواعد العامة بأن المتأجر إذا لم يحظر المؤجر بالتعرض ، فإنه يرجع على ذلك بالضمان عليه إذا هو أثبت أن المتعرض كان لابد أن يتنجح في دعواه ولو حصل الإخطار ، أو أن المؤجر علم بوقوع التعرض من طريق آخر وكان يستطيع التقدم لدفع التعرض ولكنه لم يفعل ( بودرى وقال ١ فقرة ٥٤٤ - أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ - بلانيرول وريير ١٠ فقرة ٥٢٣ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٥٩ ص ٢٥١ منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٩ ص ٤٧٢ - وقارن م ٣/٤٤٠ مدني بالنسبة إلى البيع وتقضى بأنه إذا لم يحظر المشتري البائع بالدعوى في الوقت الملائم وصدر عليه حكم حاز قوة الأمر المقضى ، فقد حقه في الرجوع بالضمان إذ أثبت البائع أن تدخله في الدعوى كان يؤدى إلى رفض دعوى الاستحقاق ) . ونفس هذه الأحكام كان معمولاً بها في عهد التقنين المدنى القديم ، بالرغم من أن نص المادة ٣٧٥/٤٦٠ من هذا التقنين كان يقضى في عبارة مطلقة بسقوط حق الضمان إذا لم يبادر المتأجر بإخطار المؤجر . فلا يسقط حق المتأجر في الضمان إذا كان المؤجر يعلم بالتعرض من أى طريق آخر ، أو كان عدم إخطاره لم يفوت عليه فرصة المحافظة على حقوقه ( نقض مدنى أول فبراير سنة ١٩٤٠ مجموعة عمر ٣ رقم ٢٧ ص ٥٩ - استئناف مخطط ٢٢ فبراير سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١٨٧ - سليمان مرقس فقرة ١٧٨ ص ٣٢١ - وانظر أيضاً فقرة ٢٩٢ في الهامش ) .

وقد كتبنا في عهد التقنين المدنى القديم مايقا : « وإذا لم يحظر المتأجر المؤجر بالتعرض سقط حقه في الرجوع عليه بالضمان » ( استئناف مخطط ٢٨ مارس سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ٢٠٧ - ١٨ يناير سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ١٠١ - استئناف وطنى ١٦ فبراير سنة ١٩٠٩ المجموعة الرسمية ١٩٠٩ رقم ١١٠ ) ، وصار مسئولاً عن توفيق ماقد يحدث من الضرر للمؤجر بسبب علم إخطاره بالتعرض ، كما إذا استطاع المتعرض وكان واضحاً يده على العين المؤجرة أن يكسب ملكيتها بمضى المدة ، في حين أنه لو أخطر المتأجر بالتعرض تمكن هذا الأخير من قطع سريان المدة . والمؤجر هو الذى عليه أن يثبت حصول ضرره بسبب عدم الإخطار . كان يثبت أن لديه مستندات تحفظ حقوقه قبل التعرض وكان في إمكانه تقديمها قبل صدور حكم نهائى في الدعوى لصالح المتعرض . أما إذا كان المتأجر قد أخطر المؤجر بالتعرض ، ولكن في وقت متأخر ، فيكون مسئولاً عن الضرر الذى أصاب المؤجر بسبب هذا التأخر في الإخطار ، وله حق الرجوع بالضمان على المؤجر من وقت الإخطار ، وليست له المطالبة بتعويض عن الضرر الذى أصابه قبل ذلك . ومع ذلك فقد يرجع المتأجر بالضمان على المؤجر رغم عدم إخطاره بالتعرض ، إذا أثبت أن التعرض كان لابد أن يتنجح في تعرضه حتى لو أخطر المؤجر بهذا التعرض وتدخل هذا الأخير في الدعوى ، أو أن المؤجر كان يعلم بالتعرض ونما عن عدم إخطاره به ، أو أنه كان في استطاعته الدفاع عن حقوقه في وقت مناسب ( ديلرجيه ١ فقرة ٢٢٣ - لوران ٢٥ فقرة ١٦٥ - جيوار ١ فقرة ١٦٧ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٤٤ - انظر أيضاً هيئة الاستئناف المخططة -

ولم يحدد القانون كذلك شكلاً معيناً للإخطار ، فيجوز أن يكون بإعلان على يد محضر ، كما يجوز أن يكون بكتاب مسجل أو غير مسجل ، بل يجوز أن يكون شفويًا . ويقع عبء إثبات أن الإخطار قد تم على عاتق المستأجر<sup>(١)</sup> :

٢٧٠ - دفع المؤجر للتعرض : فإذا تم إخطار المستأجر للمؤجر بتعرض الغير ، وجب على المؤجر أن يقوم فوراً بدفع هذا التعرض عن المستأجر ، وهذا هو التنفيذ العيني لالتزامه بالضمان<sup>(٢)</sup> . ولا تخلو الحال من أحد أمرين : إما أن

= في ٢٢ فبراير سنة ١٩١٩ م (٢٣ ص ١٨٧) • (الإيجار المؤلف فقرة ٢٤٩ ص ٣١٤ - ص ٣١٥) .

وإذا وضع التعرض يده على العين المؤجرة ولم يحظر المستأجر المؤجر بهذا التعرض حتى كسب التعرض العين بالتقادم ، ألزم المستأجر بأن يدفع للمؤجر قيمة العين وقت ثبوت الاستحقاق للتعرض . ويجوز أيضاً للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا ترتب على عدم إخطاره بالتعرض ضرر كبير له ، كما إذا زاحم المستأجر مستأجر آخر من نفس المؤجر فاكفئ المستأجر الأول بترك العين للمستأجر التعرض دون أن يحظر المؤجر بالتعرض ودون أن يدفع الأجرة (نقض فرنسي ١١ يناير سنة ١٩٣٦ سيرة ٣٦ - ١ - ٢٠٣ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٩ ص ٢٥٠) .

(١) هيكل ١٠ فقرة ٣٦٥ - جيوار ٢ فقرة ٥٣٣ - بودري وفال ١ فقرة ٥٤٥ - سليمان مرقس فقرة ١٧٨ ص ٣٧١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٩ ص ٢٥١ - ص ٢٥٢ - منصور كامل مرسى فقرة ١٢١ ص ١٤٥ - محمد علي إمام فقرة ١٠٠ ص ٢٣٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٩ ص ٤٧١ - - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٢٧ ص ١٨٢ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٤٩ ص ٣١٤ - صوف ٢ أبريل سنة ١٩١٥ الجمعية الرسمية ١٦ ص ١٠٢ - (الإخطار كان بكتاب مسجل) - جرجا ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٢٦ المحاماة ٧ ص ٩٢٢ - (الإخطار كان شفويًا) - سوهاج الكلية ٢٥ مايو سنة ١٩٤١ الجمعية الرسمية ٤٥ رقم ٣٩ - ومع ذلك قارن البداري ١٨ ديسمبر سنة ١٩٢٧ المحاماة ٨ ص ٣٩٩ (وقد قضت بوجوب أنه يكون الإخطار رسمياً على يد محضر) .

(٢) ويجوز للمستأجر أن يحبس الأجرة تحت يده حتى يدفع للمؤجر التعرض إذا حصل على ترخيص من المحكمة في ذلك (نقض فرنسي ٢٠ أبريل سنة ١٩٢١ دالوز ١٩٢٢ - ١ - ١٨٢) . أما إذا لم يحصل على ترخيص من المحكمة ، فهناك رأي يقول بعدم جواز الحبس (نقض فرنسي ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٢٥ دالوز الأسبوعي ١٩٢٥ ص ٦٢٧ - لوران ٢٥ فقرة ١٠٩ - بودري وفال ١ فقرة ٣٢٨ وفقرة ٤٦٠ وفقرة ٥٤٩) ، ولأي آخر يقول بجوازه (ديفرجييه ١ فقرة ٤٨٠ - ترولون ١ فقرة ٣٣١ - جيوار ١ فقرة ١٠١ - هيكل ١٠ فقرة ٢٩٢ - جوسران ٢ فقرة ١١٩١ مكررة) - ونرى الأخذ بالرأي القائل بجواز حبس الأجرة ولو بدون الحصول على ترخيص من القضاء ، قياساً على الحالات الأخرى عند عدم تسليم العين أو عند حاجتها إلى الترميم أو عند صدور تعرض من المؤجر ، ويجب على المستأجر الأجرة لا بناء على -

يكون الغير قد تعرض عن طريق أعمال مادية ، أو يكون قد تعرض عن طريق رفع دعوى على المستأجر .

فإن كانت الأولى ، وتعرض الغير عن طريق أعمال مادية ، تبين على المؤجر أن يتخذ الإجراءات القانونية اللازمة لدفع هذا التعرض . فيقوم برفع دعوى على المتعرض يطلب فيها منه الكف عن تعرضه . ويموز للمؤجر أن يلجأ إلى دعاوى الحيازة إذا توافرت شروطها . مثل ذلك أن يتمكن المتعرض من وضع يده بالقوة على العين المؤجرة ، فعند ذلك يجوز للمؤجر أن يرفع على المتعرض دعوى استرداد الحيازة . ومثل ذلك أيضاً أن يقوم المتعرض بأعمال من شأنها أن تغل بانتفاع المستأجر كأن يدخل مواشيه ترعى في الأرض المؤجرة مدعياً أن له هذا الحق ، فعند ذلك يجوز للمؤجر أن يرفع على المتعرض دعوى بمنع التعرض . ومثل ذلك أخيراً أن يشرع الغير في إقامة منشآت بجوار العين المؤجرة تمنع به النور أو الهواء عن المستأجر مدعياً أن له هذا الحق ، فعند ذلك يجوز للمؤجر أن يرفع على المتعرض دعوى وقف الأعمال الجديدة . ولا بد على كل حال أن ينجح المؤجر في دفع تعرض الغير ، وإلا أصبح ملزماً بضمان الاستحقاق ، فإن التزام المؤجر بضمان التعرض هو التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية ، فهما بذلك من الجهد في دفع التعرض إذا لم ينجح في دفعه أصبح ملزماً بضمان الاستحقاق . وإن كانت الأخرى وتعرض الغير عن طريق رفع دعوى على المستأجر ، تبين على المؤجر أن يتدخل فوراً في هذه الدعوى بمجرد إخطاره بها<sup>(١)</sup> .

= على أن هناك مقامة قد لا تتوافر شروطها ، بل استناداً إلى مبدأ الدفع بعدم تنفيذ العقد (الإيجار المؤلف فقرة ٢٥٢ ، ومع ذلك انظر مغاغة ٢٤ مارس سنة ١٩٠٣ الحقوق ١٩ ص ١٢٢) . (١) وقد يدعى المتعرض أنه يملك العين المؤجرة ومع ذلك يرفع الدعوى على المستأجر فيكون قد رفع الدعوى على غير ذي صفة ، وعلى المستأجر إخطار المؤجر ليتدخل في الدعوى . والمستأجر أيضاً أن يطلب إخراجه من الدعوى ( بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٣ ص ٧١٣ ) . ولا بد على كل حال من تدخل المؤجر في الدعوى بين المستأجر والمتعرض ، وله أن يدخل بنفسه إذا لم يدخله هذا أو ذاك ، لأن المستأجر ليس له حق عيني في العين المؤجرة حتى يستطيع أن يرفع دعوى على المتعرض - فيما عدا دعاوى الحيازة وبعض الدعاوى الأخرى كما سيجي ، أو أن ترفع عليه دعوى من المتعرض (كولبه دي سانتير ١ فقرة ١٧٣ - جيوار ١ فقرة ٢٢ و ٢٩ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٤٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٣ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٥٠ - استئناف وطني ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٠٥ الاستغلال ٤ ص ١٨٤ ) . وقد قضى بأنه إذا رفع المستأجر دعوى تعويض على المؤجر والمتعرض الذي يبين تعرضه على الادعاء بوجود حق له =



والمستأجر بعد ذلك بالخيار ، إما أن يبقى في الدعوى بجانب المؤجر ليراقب الإجراءات ويشرف على المؤجر في دفاعه<sup>(١)</sup> ، وإما أن يطلب إخراجه من الدعوى ويبقى المؤجر فيها وحده توجه إليه فيها إجراءات الدعوى التي رفعها المتعرض لأن المؤجر هو الخصم الحقيقي في الدعوى ، وبذلك يتوق المستأجر الحكم عليه بالمصروفات مع المؤجر فيما لو قضى للمتعرض بالحق الذي يدعيه<sup>(٢)</sup> . ويجب هنا

= عل العين المؤجرة ، فلا يمكن أن يتخلص من الحق الذي للمستأجر عليه بمجرد ذكره عرضاً في معرض دفاعه أنه إن صح الحكم بتمويضات المستأجر فيلزم بها المتعرض دونه ، وذلك لأن المؤجر لم يأت بالمتعرض ضامناً في الدعوى ولم يرفع دعوى ضمان سريعة في أثناء سير الدعوى الأصلية . وعلى أية حال فإنه إن فعل وصح مدعاه ، فإنه يتعين أن يلزم هو أولاً بالتضمينات وفي الوقت نفسه يلزم المتعرض قبله بدفع ما يقضى عليه هو به ، وذلك تطبيقاً لقواعد الضمان ولشخصية حق المستأجر ( التزاتيق ١٧ سبتمبر سنة ١٩٢١ المحاماة ٣ رقم ١٢٤ ص ١٧٤ ) . وإذا لم يتدخل المؤجر في الدعوى المرفوعة بين المتعرض والمستأجر ، فالحكم الذي يصدر في الدعوى لا يكون ملزماً للمؤجر ، لأنه ليس طرفاً فيه . ومن هنا نرى أنه من الصعب أن يتحقق ضرر للمؤجر من جراء عدم إخطار المستأجر له بالمتعرض ، لأنه إذا لم يتدخل في الدعوى بلجمله بهلها المتعرض فالحكم الذي يصدر فيها لا يكون ملزماً له . ولكن قد يلحق المؤجر ضرر في بعض الأحيان . كما إذا أجرى المتعرض تغييراً في العين المؤجرة أو اضطر المؤجر إلى رفع دعوى مبتدأة أو اعتراض الخارج من الخصومة على المتعرض ( بودرى وقال ١ فقرة ٥٤٤ - جيوار ٢ فقرة ١٦٧ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٣ ص ٧١٤ ) . أما الأحكام التي تصدر في الدعوى المرفوعة بين المؤجر والمتعرض فتكون ملزمة للمستأجر ، إذ ليس له إلا حق شخصي قبل المؤجر فهو دائن عادي تنفذ في حقه الأحكام الصادرة في مواجهة مدينه ( بودرى وقال ١ فقرة ٥٥٣ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٥٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٦١ ) .

( ١ ) ومن صالح المستأجر أن يبقى خصماً في الدعوى ، حتى يتمكن من الرجوع بضمأن الاستحقاق على المؤجر في نفس الدعوى إذا أخفق هذا الأخير في الدفاع عن حقوق المستأجر ، أو ليثبت أنه مهما كان مبلغ دعوى الترض من الصحة فلا تأثير لذلك في حقوقه كمتأجر ، أو ليمنع التواطؤ المحتمل بين المؤجر والمتعرض للإضرار بحقوقه في حالة ما إذا كان المؤجر مسرراً إذ يصبح رجوع المستأجر عليه بعد ذلك بضمأن الاستحقاق غير متج ( الإيجار المؤلف فقرة ٢٥١ ) - ويبقى المستأجر في الدعوى ولا يستطيع الخروج منها ، إذا كان من رفع الدعوى ينسب إليه أمالاً شخصية لها تأثير في الدعوى ( استئناف مخطوط ١٥ يناير سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ١٩٧ - ٢٢ مارس سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ١٧٢ ) ، أو يوجه إليه طلباً يجعله خصماً في الدعوى كما إذا طالب بإخلاء العين ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٦١ ص ٢٥٣ هامش ١ ) .

( ٢ ) والمستأجر الخروج من الدعوى حتى لو رفض المؤجر الدخول فيها ( الإيجار المؤلف فقرة ٢٥١ ) .

أيضاً أن ينجح المؤجر في دفع دعوى التعرض وإلا أصبح ملزماً بضمان الاستحقاق ، فالزامه بدفع التعرض هو كما قدمنا التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية .  
 وإذا نجح المؤجر في دفع التعرض ، سواء وقع التعرض عن طريق أعمال مادية أو وقع عن طريق رفع دعوى على المستأجر ، وسواء كان دفع التعرض بالتراضي أو بالتقاضى ، فلا مسئولية على المؤجر تجاه المستأجر ، إذ أنه قام بالتزامه من دفع التعرض ونفذه تنفيذاً عينياً . فلا يحق للمستأجر أن يرجع بتعويض على المؤجر ، وإنما يرجع بالتعويض عما عسى أن يكون قد أصابه من ضرر على المتعرض لأنه لم يكن محققاً في تعرضه <sup>(١)</sup> . كذلك يجوز للمؤجر أن يرجع على المتعرض بالتعويض إذا أصابه ضرر من تعرضه ، وفقاً للقواعد العامة . ومتى تبين أن المتعرض غير محق ، فإن تعرضه يصبح تعرضاً مادياً تسرى عليه أحكام هذا التعرض ، فلا يكون المؤجر مسئولاً عنه كما قلنا . لكن إذا نجم عن هذا التعرض أن حرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، وكان وقوع التعرض لسبب لا يد له فيه ، جاز له ، تبعاً للظروف ، أن يطلب فسخ العقد أو إتقاص الأجرة ، وليس ذلك إلا تطبيقاً لأحكام التعرض المادى الصادر من الفيدر <sup>(٢)</sup> م ٢/٥٧٥ مدني . كما سيبنى . وللمؤجر ، إذا فسخ المستأجر الإيجار أو أنقص الأجرة ، أن يرجع على المتعرض بالتعويض عما أصابه من ضرر من جراء ذلك .

٢٧١ - متى يجوز للمستأجر دفع التعرض بنفسه : حق المستأجر حق شخصي ، وليس له حق عيني في العين المؤجرة . فإذا ادعى المتعرض حقاً في

(١) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٦٢ .

(٢) فإذا ترتب على التعرض أن حكم القضاء مثلاً بوضع العين المؤجرة تحت الحراسة ، وحرم المستأجر بسبب الحراسة من الانتفاع بها ، كان له أن يطلب إعفاء من دفع الأجرة عن هذه المدة ، وإذا طالت المدة بحيث يصبح الإخلال بالانتفاع جسيماً ، جاز له أن يطلب فسخ الإيجار (بودرى وقال ١ فقرة ٥٤٧ - دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ١٥٣ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٥٢ - استئناف مخطوط ٢٧ ديسمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ٧٧ - ١٤ فبراير سنة ١٩٠١ م ١ ص ١٥٦ - أسبوط الكلية ١٧ ديسمبر سنة ١٨٩٥ القضاء ٣ ص ١٣٢ - نوى سويت ١٩ أبريل سنة ١٩٠٢ المجموعة الرسمية ٤ ص ١٨ - قارن عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٦٢ ص ٢٥٤ هامش ١ ويرجع حق المستأجر إلى وقوع التعرض من جهة حكومية هي المحكمة التي أقامت الحارس) .

العين، بأن ادعى مثلاً أنه يملكها أو أن له فيها حق الانتفاع أو حتى ارتفاق أو حتى رهن حيازة ، فإن الخصم الحقيقي في دعوى التعرض لا يكون المستأجر ، فليس له حق عيني في العين المؤجرة يستطيع أن يتولى بنفسه دفع التعرض عنه وهذه هي خصوصية الحق العيني ، بل إن حقه شخصي يترتب في ذمة المؤجر فليس له أن يطالب المتعرض باحترام حق ليس في ذمته . وكل ما يستطيعه هو أن يخطر المؤجر بالتعرض حتى يأتي ويتولى دفعه ، وليس للمستأجر في الأصل أن يدفع التعرض بنفسه<sup>(١)</sup> . وعلى ذلك إذا ادعى المتعرض أنه المالك الحقيقي للعين وانزعها من المستأجر ، لم يملك هذا أن يرفع دعوى باسمه ينكر فيها على المتعرض ادعاءه<sup>(٢)</sup> ،

(١) استئناف أسبوط ١٠ ديسمبر سنة ١٩٣٦ المحاماة ١٧ رقم ٣٦٩ ص ٧٤٨ - المنصورة الكلية ٢٤ مارس سنة ١٩٣١ المحاماة ١٤ رقم ٢٩١ ص ٥٦٧ - أسبوط الكلية ٢١ مارس سنة ١٩٣٤ المجموعة الرسمية ٣٥ رقم ٢٣٩ ص ٦٠٠ - دكرنس أول نوفمبر سنة ١٩٣١ المحاماة ١٤ رقم ٢٩٨ ص ٥٨٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٦٣ ص ٢٥٤ .  
وقد قضت محكمة النقض بأن المؤجر يضمن التعرض المبني على سبب قانوني ، سواء أكان حاصلًا قبل تسليم العين للمستأجر أم بعد التسليم . فإذا ما تحقق التعرض ، وجب على المستأجر إخطار المؤجر به في وقت لائق ، ولابد من تدخل المؤجر في الدعوى بين المستأجر والمتعرض ، لأن المستأجر ليس له حق عيني على العين المؤجرة ، فضلاً عن أنه لبست هناك صلة بينه وبين المتعرض تحول له مقاضاته ( نقض مدني ١٩ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥٥ ص ١٩٨ ) .

انظر عكس ذلك وأنه يجوز للمستأجر أن يدفع الدعوى المرفوعة من متعرض يدعي أنه هو المالك لعين المؤجرة بأن الإجابة نافذة في حق المتعرض لأنها صادرة من المالك الحقيقي . وبذلك يتردد النزاع على ملكية العين بين مدعي الملكية والمستأجر : سليمان مرقس فقرة ١٧٩ ص ٣٢٥ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٩ ص ٤٧٣ - ص ٤٧٥ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٢٨ ص ١٧٤ - محمد نبيب شنب فقرة ١٧٢ .

ومع ذلك يمكن أن يقال - في حالة ما إذا كان المتعرض يدعي أنه هو المالك لعين المؤجرة - إن للمستأجر في بعض الأحوال أن يدفع الدعوى بنفسه ، وذلك إذا كان الدفع الذي يتسلك به لا يمثل فيه المؤجر ، بل يتحدث فيه عن حقه هو كستأجر . مثل ذلك إذا ادعى المتعرض أنه مالك العين ، فيرفع المستأجر دعواه بأنه على فرض صحة ذلك فإن حقه كستأجر لا يمس إذ المتعرض وارث للمؤجر فيجب عليه الثبات ( الإيجار المؤلف فقرة ٢٥٠ ص ٣١٦ ) ، أو يدفع المستأجر الدعوى بأنه على فرض صحة ادعاء المتعرض من أنه مالك لعين فإن حقه كستأجر يسرى في حق المتعرض إذ أنه استأجر من حائز وكان حسن النية وقت الإيجار ( انظر آنفاً فقرة ٥٣ - وانظر سليمان مرقس فقرة ١٧٩ ص ٣٢٥ ) . فيكون للمستأجر في هذه الحالات صفة في أن يكون خصماً للمتعرض ، ومن ثم يجوز له أن يدفع التعرض بنفسه كما سيجي .

(٢) استئناف مخطوط ٨ ديسمبر سنة ١٨٩٨ م ١١ ص ٣٨ .

والمؤجر هو الذى يرفع هذه الدعوى . ولكن لما كان المستأجر دائئاً للمؤجر ، فإن له أن يرفع الدعوى غير المباشرة على المتعرض باسم المؤجر ، وعليه أن يدخل هذا خصماً فيها<sup>(١)</sup> .

ومع ذلك يجوز للمستأجر أن يدفع التعرض بنفسه ، وباسمه هو لا باسم المؤجر ، فى جميع الأحوال التى يصلح فيها أن يكون خصماً حقيقياً للمتعرض . وهو يصلح أن يكون خصماً حقيقياً للمتعرض فى حالتين :

( الحالة الأولى ) جميع دعاوى الحيازة . فإن المستأجر إذا لم يكن له حق عيني فى العين المؤجرة ، فإن له الحيازة فيها . ويستطيع أن يحمى حيازته هذه بجميع دعاوى الحيازة ، فيرفع على المتعرض دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة . وقد كان لا يعترف فى عهد التقنين المبنى القديم للمستأجر بجميع دعاوى الحيازة<sup>(٢)</sup> ، ولا يعطى له منها إلا الدعوى الأولى وهى دعوى استرداد الحيازة<sup>(٣)</sup> ، لأن حيازة المستأجر فى هذا التقنين كانت

( ١ ) جيوارد ١ فقرة ٢٢ وقررة ٢٩ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٤٣ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٥٠ ص ٣١٦ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٦٣ - ولا يجوز للمستأجر ، إذا وضع المتعرض يده على العين المؤجرة ، أن يطالبه ببيع العين مدة وضع اليد أثناء التعرض ، إذ أن المطالبة بالبيع من حق مالك العين ، ولا يجوز للمستأجر مباشرتها إلا بطريق الدعوى غير المباشرة باسم المالك (نقض مدعى ١٩ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥٥ ص ١٩٨ - سليمان مرقس فقرة ١٧٩ ص ٣٢٥) . كما لا يجوز للمستأجر الحال أن يطلب من المستأجر السابق تسليم العين إليه لعدم وجود علاقة بينهما . وإذا كان يجب على المستأجر ألا يؤخر من يخلفه فى زراعة الأرض من تهيتها لزراعة وعن يفرها ، فالقصد بذلك أن يلتزم المستأجر السابق بتسليم الأرض للمؤجر ليسلمها بدوره للمستأجر الحال ، فالالتزام إنما يترتب فى فة المستأجر السابق نحو المؤجر لا نحو المستأجر الجديد ( قويسنا مستعجل ١٨ نوفمبر سنة ١٩٣٩ المحللة ٢٠ رقم ١٩٠ ص ٥١٣ ) . وانظر مايل فقرة ٧٦٤ .

( ٢ ) الزقاقين ١٧ سبتمبر سنة ١٩٢١ المحللة ٣ رقم ٥ - جرجا ١٨ أكتوبر سنة ١٩٢٦ المحللة ٨ ص ٣٨٧ - انظر مع ذلك مصر الكلية الوطنية ١٧ مارس سنة ١٩٣٠ المحللة ١٠ رقم ٣٠٣ ص ٦١٢ ، وقد قضت بأن المستأجر رفع دعوى منع التعرض ضد المتعرض ، غير أن هذا رأى لم يصد . ويجوز على كل حال للمستأجر أن يرفع دعوى منع التعرض باسم المؤجر مع إدخاله خصماً فى الدعوى ( استئناف مخطط ٢ يونيو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٦١ ) . انظر أيضاً الإيجار المؤلف فقرة ٣٩١ ص ٤٨٧ هامش ٣ .

( ٣ ) استئناف مخطط ١٣ مايو سنة ١٩٣٧ م ٤٩ ص ٢٢٤ .

حيازة عارضة لا تعطيه إلا هذه الدعوى<sup>(١)</sup>. أما التقنين المدني الجديد فقد وسع من نطاق الحيازة، وأجاز حيازة أى حق ولو كان حقاً شخصياً، ومن ثم اعتبر المستأجر حائزاً تحميه جميع دعاوى الحيازة. وقد طبقت المادة ١/٥٧٥ مدني هذا الحكم تطبيقاً صريحاً في صدد التعرض المادى الصادر من الغير، فأجازت للمستأجر أن يرفع باسمه على المتعرض جميع دعاوى الحيازة، إذ تقول: «لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادى إذا صدر من أجنبي ما دام المتعرض لا يدعى حقاً، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى الحيازة». فإذا صح للمستأجر أن يرفع على المتعرض تعرضاً مادياً بجميع دعاوى الحيازة، فإن ذلك أت من أن للمستأجر حيازة محترمة تحمى بجميع دعاواها. وهذه الحيازة للمستأجر هي هي، سواء كان تعرض

(١) جرائد في العقود فترة ٣٦٦ - أبو هيف في المرافعات طبعه أولى فترة ٤٧٧ -  
 قفص مدني في ٢٩ مارس سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ٢٢٩ ص ٦١٠ - استئناف مخطوط ١٧  
 يناير سنة ١٨٨٩ م ١ ص ٢٣١ - ٥ فبراير سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٢٧٨ - ١٢ نوفمبر سنة  
 ١٨٩٠ م ٣ ص ١٠ - ٢ مايو سنة ١٨٩١ م ٦ ص ٢٥٠ - ١٥ نوفمبر سنة ١٨٩٣ م ٦ ص  
 ١٤ - وكان يشترط حتى يستطيع المستأجر رفع دعوى استرداد الحيازة أن تكون حيازته قد  
 توافرت فيها الشروط القانونية (استئناف مخطوط ٣ يناير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٠٢)، وأن يكون  
 قد أخرج بالقوة من العين المؤجرة (استئناف مخطوط ٩ مايو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٤٣) ،  
 وألا يكون قد رفع دعوى استرداد الحيازة ضد المؤجر نفسه (مصر الكلية الوطنية ٣ أكتوبر  
 سنة ١٩٢٧ المحاماة ٨ ص ٣٦١). وكذلك لا يجوز لمن تلقى الحيازة من المستأجر - كشرع  
 من المستأجر - أن يرفع دعوى استرداد الحيازة ضد المؤجر (استئناف مخطوط ١٤ يونيو سنة  
 ١٩٠٦ م ١٨ ص ٢٢٦).

وكا يستطيع المستأجر رفع دعوى استرداد الحيازة، كذلك يجوز للمؤجر رفعها، لأن  
 المؤجر يمد حائزاً للعقار عن طريق المستأجر (استئناف مخطوط ٢ يونيو سنة ١٩٠٨ م ٢٠  
 ص ٢٦١). ويجوز للمؤجر رفع هذه الدعوى حتى لو كان إخراج المستأجر قد وقع تنفيذاً لحكم  
 أو سند رسمي بواسطة أحد المحضرين، مادام المؤجر لم يكن طرفاً في هذا الحكم أو السند ولم يقبل  
 تنفيذه عليه (اسكندرية الكلية الوطنية ١٥ فبراير سنة ١٩٣٤ المحاماة ١٧ رقم ٣٧٨  
 ص ٧٦٩).

ويخلص ما تقدم، في عهد التقنين المدني القديم، أن للمؤجر أن يرفع جميع دعاوى الحيازة،  
 وأن للمستأجر أن يرفع هذه الدعوى باسم المؤجر وأن يرفع دعوى استرداد الحيازة باسمه  
 الشخصي (الإيجار المؤلف فترة ٣٩١ ص ٤٨٧ هامش ٤).

الغير له تعرضاً مادياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانوني ، فيكون له في الحالتين حماية حيازته بجميع دعاوى الحيازة<sup>(١)</sup> .

ويلاحظ أن دعاوى الحيازة هذه لا تحمي المستأجر إلا في حيازته وحدها<sup>(٢)</sup> .

فلذا انتزع منه المتعرض حيازة العين المؤجرة ، كان له أن يرفع دعوى استرداد الحيازة إذا توافرت شروطها فيسترد منه العين<sup>(٣)</sup> . وإذا اقتصر المتعرض على أعمال مادية دون انتزاع العين مدعياً أن له حقاً ، كان للمستأجر أن يرفع عليه دعوى منع التعرض إذا توافرت شروطها . وكذلك للمستأجر أن يرفع على المتعرض دعوى وقف الأعمال الجديلة ، إذا شرع المتعرض في القيام بأعمال من شأنها أن تخل بانتفاع المستأجر بالعين . ولكن هذه الحماية مؤقتة ، فهي حماية تدفع التعرض عن حيازة المستأجر للعين المؤجرة ، ولكنها لا ترد ادعاء المتعرض من حيث موضوع هذا الادعاء . فلذا كان يدعى ملكية العين مثلاً ، كان له أن يرفع دعوى استرداد الملك على المؤجر ، ويدخل المستأجر في الدعوى حتى يحكم عليه بالتسليم . فلذا أثبت المتعرض ملكيته للعين ، وقضى على المؤجر بتثبيت ملكية المتعرض ، وعلى المستأجر بتسليم العين إلى المتعرض ، لم يسع المستأجر إلا تنفيذ الحكم وتسليم العين ، ولا يجديه أن يكون قد كسب دعوى من دعاوى الحيازة فحصى بها حيازته . وكل ما يستطيعه في هذه الحالة ، بعد أن حكم عليه بتسليم العين للمتعرض ، هو أن يرجع على المؤجر بضمان الاستحقاق ، وله أن يطلب في نفس دعوى الملك المرفوعة من المتعرض أن يقضى بالضمان على المؤجر في حالة الحكم بتثبيت ملكية المتعرض .

(١) سليمان مرقس فقرة ١٧٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٦٣ ص ٢٥٥ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٢٨ ص ١٨٥ - قارن ما قضت به محكمة النقض من أنه يجب توافر نية التملك لمن يبتغي حماية يده بدعوى الحيازة ، فلا تكون حيازة عرضية . أما ما أياه القانون المدني في المادة ٥٧٥ للمستأجر وهو حائز عرضي من رفع دعاوى الحيازة ، فإنما جاء استثناء من الأصل لا تطبيقاً لمبدأ عام ، وذلك لما لمركز المستأجر من اعتبار خاص دون سائر الحائزين العرضيين كالحائرين والمرتهن حيازياً والمودع لديه (نقض مدني ١٢ أبريل سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ٧٠ ص ٥١٧) .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٦٣ ص ٢٥٥ .

(٣) فلذا انتهى الإجماع أثناء نظر دعوى استرداد الحيازة ، لم يقض للمستأجر باسترداد الحيازة والبقاء في العين مدة تماثل المدة التي فقد فيها حيازة العين ، وإنما يقضى بأن نزع حيازته كان بغير حق ، وله أن يستند إلى ذلك للمطالبة بالتعويض (استئناف مخطط ٤ نوفمبر سنة ١٩٣٧ م ٥٠ ص ٦) .

( الحالة الثانية ) جميع الدعاوى الأخرى التي يكون فيها للمستأجر صفة في أن يكون خصماً للمتعرض ، فيجوز له في هذه الدعاوى أن يدفع التعرض بنفسه (١) . ومثل ذلك أن يشتري شخص العين المؤجرة بعقد تاريخه لاحق للتاريخ الثابت لعقد الإيجار ، ويرفع المشتري دعوى على المستأجر يطلب فيها إخلاء العين . ففي هذه الدعوى للمستأجر صفة في أن يكون خصماً للمشتري ، وله أن يدفع التعرض بنفسه وأن يتمسك في مواجهة المشتري بعقد الإيجار الثابت التاريخ السابق على عقد البيع ، فيقضي برفض دعوى المشتري ، ويتمتع تعرضه ، دون أن يكون المستأجر في حاجة إلى إدخال المؤجر خصماً في الدعوى ما دام واثقاً من سلامة موقفه . أما إذا كان غير واثق من صحة دفاعه ، فالأحوط له أن يدخل المؤجر خصماً في الدعوى حتى يعينه في دفع تعرض المشتري ، وحتى يقضى عليه بضمان الاستحقاق فيما إذا كسب المشتري الدعوى وقضى له بإخلاء العين المؤجرة . فإذا لم يدخل المستأجر المؤجر خصماً في الدعوى ، وخسر دعواه ، ورجع على المؤجر بضمان الاستحقاق في دعوى مستقلة ، كان للمؤجر أن يتوق الضمان إذا هو أثبت أن الإيجار كان نافذاً في حق المشتري ، إما لأن تاريخه سابق على البيع ، وإما لأن المؤجر قد احتاط فاشترط في عقد البيع على المشتري احترام الإيجار ، وإما لغير ذلك من الأسباب . ويكون المستأجر هو المألوم لأنه لم يحسن الدفاع عن نفسه ، ولم يحتط فيدخل المؤجر خصماً في الدعوى ليساعده في دفع تعرض المشتري .

ومثل آخر لدعوى يكون للمستأجر فيها صفة في أن يكون خصماً للمتعرض ، فيستطيع أن يدفع التعرض بنفسه ، أن يتعرض للمستأجر مستأجر آخر من نفس المؤجر يدعى أنه مفضل عليه . فإذا كان المستأجر مثلاً هو الذي وضع يده على العين المؤجرة دون المستأجر المتعرض ولم يسجل هذا إيجاره قبل وضع اليد ، جاز للمستأجر الأول أن يدفع دعوى المستأجر المتعرض ، أو أن يكون هو المدعى في دعوى يرفعها على هذا المستأجر ، ويتمسك في أي من الدعويين بأن عقد إيجاره هو المفضل تطبيقاً لأحكام المادة ١/٥٧٣ مدني التي سيأتي ذكرها . والمستأجر الأول أن يحتاط فيدخل المؤجر خصماً في الدعوى ليساعده في الدفاع ، وليقضى

(١) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٦٢ ص ٢٥٦ - ويقول إن للمستأجر دفع التعرض بنفسه إذا كان الحق الذي يدعيه المتعرض موجهاً مباشرة ضد المستأجر .

عليه بضمان الاستحقاق فيها إذا قضى للمستأجر المتعرض بتفضيل عقده<sup>(١)</sup> .

## ٢٧٢ - ثانياً - ضمان الاستحقاق : فإذا نجح المتعرض في تعرضه ،

حتى لو كان ذلك في دعوى رفعها على المؤجرون أن يدخل فيها المستأجر ، رجع المستأجر بضمان الاستحقاق على المؤجر ، « وجاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إقباص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتض » ( م ٥٧٢ / ٢ ملغى )<sup>(٢)</sup> .

فالمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار ، إذا كان قد حرم من الانتفاع بالعين أو اختل انتفاعه بها اختلالاً جسيماً بمر الفسخ . وللمحكمة حق التقدير ، فلها أن

( ١ ) وقد قضت محكمة النقض الفرنسية بأنه إذا لم يكن للمستأجر ، وهو صاحب حق شخصي ، صفة في المنازعة في وجود حق عيني على العين المؤجرة ، إلا أن الأمر يتغير إذا ثارت المنازعة بين شخصين يدعى كل منهما أنه استأجر نفس العين ( نقض فرنسي ١٤ ديسمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٥٠ مختصر ص ٣٩ ) - وهناك رأي يذهب إلى وجوب إدخال المؤجر في الدعوى ، إذ لا توجد صلة قانونية بين المستأجرين المتراخين ، فكل منهما ليس له إلا حق شخصي في ذمة المؤجر ، فوجب إدخال هذا الأخير في الدعوى لأن المستأجرين لا يتصل أحدهما بالآخر إلا بواسطة ( الإيجار المؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٨ و فقرة ٢٥٠ ص ٢١٦ هامش ٤ - سليمان مرقس فقرة ١٢٤ ص ٢٢٣ - استئناف مختلط ١٢ ديسمبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ١٠٤ - استئناف مصر ٢١ ديسمبر سنة ١٩٤٧ المحاماة ٣١ ص ١٥١٨ ) .

وانظر ، في أمثلة أخرى يجوز فيها للمستأجر أن يكون خصماً للمتعرض فيتولى دفع التعرض بنفسه ، الأحوال التي لا يمثل فيها المستأجر المؤجر في الدفع بل يتحدث فيه عن حقه هو كستأجر ، وقد أشرنا إليها آنفاً في نفس الفقرة في الهامش .

( ٢ ) وهناك نصان في البيع ، أحدهما تطبيق للبائض العامة فيمكن أن يسرى على الإيجار ، والآخر يقرر حقاً استثنائياً فلا يمكن نقله إلى الإيجار بطريق القياس :

( النص الأول ) هو المادة ٤٤١ ملغى وتقضى بأن « يجب حق المشتري في الضمان ولو اعترف وهو حسن النية للأجنبي بحقه أو تصالح معه على هذا الحق دون أن ينتظر في ذلك صدور حكم قضائي ، متى كان قد أخطر البائع بالدعوى في الوقت الملائم ودعاؤه أن يحل عمله فيها فلم يفعل . كل ذلك ما لم يثبت البائع أن الأجنبي لم يكن حل حق في دفعه » . ويمكن أن يسرى هذا الحكم على الإيجار ( انظر في هذا النص بالنسبة إلى البيع الوسيط ٤ فقرة ٣٤٩ ) .

( والنص الثاني ) هو المادة ٤٤٢ ملغى وتقضى بأنه « إذا ترقى المشتري استحقاق المبيع كله أو بعضه ببلغ مبلغ من النقود أو بأداء شيء آخر ، كان البائع أن يتخلص من نتائج الضمان بأن يرد المشتري المبلغ الذي دفعه أو قيمة ما أداء مع الفوائد القانونية وجميع المصروفات » . وهذا نص يقرر ضرباً من الاسترداد لا نظير له إلا في حالات ثلاث : الشفعة واسترداد الحصة الشائعة واسترداد الحق المتنازع فيه . فهو إذن نص استثنائي ، ولا يسرى على الإيجار ( انظر في هذا النص بالنسبة إلى المبيع الوسيط ٤ فقرة ٣٥٤ ) .



تجيبه إلى هذا الطلب ، ولما أن تكفى بالتعويض أو بإقتصاص الأجرة<sup>(١)</sup> .  
وإذا لم يكن هناك مبرر كافٍ لفسخ الإيجار ، جاز للمستأجر أن يطلب  
إقتصاص الأجرة بنسبة ما اختل من الانتفاع بالعين<sup>(٢)</sup> ، ويسرى الإقتصاص من  
وقت حصول الاختلال كما بينا في أحوال مماثلة .

وللمستأجر في الحالتين أن يطلب تعويضاً من المؤجر عما أصابه من الضرر  
بسبب إخلال المؤجر بالتزامه وعدم نجاحه في دفع تعرض الغير عنه<sup>(٣)</sup> . والمسئولية  
هنا مسئولية عقديّة مصلرها عقد الإيجار ، كمسئولية المؤجر عن تعرضه الشخصى .  
فيجوز للمستأجر أن يتقاضى تعويضاً مع فسخ الإيجار أو منع إقتصاص الأجرة ،  
على النحو الذى رأيناه فى مسئولية المؤجر عن التعويض عند تعرضه الشخصى<sup>(٤)</sup> .  
وللمستأجر الحق فى طلب تعويض من المؤجر ، سواء كان هذا الأخير حسن  
النية<sup>(٥)</sup> أو كان سيئ النية بأن كان يعلم بحق المتعرض وأقدم بالرغم من ذلك  
على إيجار العين . ولا تأثير لسوء نيته إلا فى مقدار التعويض ، فإنه إذا كان سيئ

( ١ ) دى حلتس ٢ الإيجار فقرة ١٥٤ - قنا الكلية ٣ سبتمبر سنة ١٨٩٤ القضا .

ص ٢٩٦ .

( ٢ ) والعبرة بالأجرة التى اتفق عليها وقت العقد ، ولو زادت أو نقصت عن أجرة  
المثل وقت التعرض . ولكن إذا كانت أجرة المثل وقت التعرض قد زادت عن الأجرة المتفق  
عليها ، وكان المؤجر سيئ النية ، وجب اعتبار الفرق بين الأجرتين عند تقدير إقتصاص الأجرة ،  
لأن المؤجر إذا كان سيئ النية يعرض للضرر ولو كان غير متوقع الحصول (جيوار ١ فقرة ١٦٩ -  
بودرى وقال ١ فقرة ٥٥١ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٥٢ ص ٣١٧ حاش ٣) . وهذا الحكم يسرى  
فى إقتصاص الأجرة فى الأحوال الأخرى ، كحالة التعرض الشخصى الصادر من المؤجر وحالة  
حاجة العين إلى الترميم . وفى رأى يجب اعتبار الفرق حتى لو كان المؤجر حسن النية ( بلانويول  
وربير ١٠ فقرة ٥٢٤ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٦٦ ) .

( ٣ ) مثل ذلك أن يكون المستأجر قد استأجر دكاناً للتجارة وانتزع منه ، فإنه يرجع  
تعويض عما صرفه فى تجهيز هذا الدكان ( باريس ٧ نوفمبر سنة ١٩٤٩ جازيت دى پاليه  
١٩٥٠ - ٢ - ٤١٢ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٦٦ ص ٢٦٠ حاش ١ ) - وانظر أيضاً :  
قضى مدنى ١٩ أبريل سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ١١٨ ص ٧٤٤ .

( ٤ ) انظر ألفا فقرة ٢٥٩ .

( ٥ ) ويكون المؤجر مسئولاً عن التعويض ولو كان حسن النية لأن الالتزام بدفع تعرض  
الغير ، كالاتزام بالاستمتاع من التعرض الشخصى ، التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية ،  
فجرد وقوع التعرض وعدم النجاح فى دفعه يكون إخلالاً بالالتزام يوجب التعويض ولو كان  
المؤجر حسن النية ( انظر فيما يتعلق بشأن التعرض للشخص ألفا فقرة ٢٥٩ فى الحاشى ) .

النية يكون مسئولاً عن تعويض جميع الأضرار المباشرة ولو كانت غير متوقعة الحصول كما رأينا في مسئولية الموجر عن تعرضه الشخصي<sup>(١)</sup> . أما إذا كان المستأجر هو السبب في النية، أى يعلم وقت الإيجار بوجود حق التعرض، فإن علمه هنا يجعل على أنه إعفاء للموجر من الضمان فلا يكون الموجر مسئولاً عن التعويض كما سنرى .

### ٢٧٣ - حرمان قابلية التزام الموجر بفحصه تعرض الغير المبني على سبب

قانوني لتقسام : وضمان الموجر لتعرض الغير المبني على سبب قانوني لا يقبل الانقسام، كما رأينا في ضمان الموجر لتعرضه الشخصي<sup>(٢)</sup> . فإذا تعدد الموجرون، أو ورث الموجر ورثة متعددون، وجب على كل منهم ضمان هذا التعرض، لا في حصته في العين المؤجرة فحسب، بل في كل العين المؤجرة . وإذا صلب تعرض من الغير مبني على سبب قانوني، رجع المستأجر على أى من الموجرين بالضمان في كل العين دون أن يقصره على حصته .

أما إذا تحول ضمان التعرض إلى ضمان الاستحقاق، فإن دعوى التعريض - دون دعوى الفسخ أو دعوى إنقاص الأجرة - تنقسم على الموجرين كل بقدر حصته .

### ٢٧٤ - جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام الموجر بفحصه تعرض

الغير المبني على سبب قانوني - نص قانوني : تنص المادة ٥٧٨ من التقنين المدني على ما يأتي :

« يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب، إذا كان الموجر قد أخطئ عن غش سبب هذا الضمان »<sup>(٣)</sup> .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٥٩ - وقد قضى بأن الموجر يضمن نتائج تعرض الغير المبني على سبب قانوني، سواء أكان الموجر حسن النية أم سيئها، لأنه لا تأثير لحسن النية إلا في تقدير التعويض لا في الالتزام به ( المنصورة الكلية ٢٤ مارس سنة ١٩٣١ المأماة ١٤ رقم ٢٩١ ص ٥٦٧ ) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٦٠ وانظر الإيجار المؤلف فقرة ٢٥٢ ص ٣١٩ .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٧٨ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وولفت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٦٠٧ في ٣

وجاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد هذا النص ما يأتي :  
« هذا نص يبيح الاتفاق على الإعفاء من ضمان الاستحقاق والعيب ، وعلى التخفيف  
منه أو التشدد فيه ، على النحو الذي سبق بيانه في البيع ، ولكن يستثنى من ذلك  
الإعفاء أو التخفيف ، إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان » (١) .  
فيجوز التشديد في ضمان المؤجر ، كأن يشترط المستأجر الحق في فسخ الإيجار  
متى وقع له تعرض من الغير مبنى على سبب قانوني ، أيا كانت درجة الاختلال  
في الانتفاع بالعين المؤجرة .

ويجوز التخفيف من ضمان المؤجر ، كأن يشترط المؤجر على المستأجر  
وجوب دفع الأجرة بأكملها ، حتى لو حصل لهذا الأخير تعرض من الغير مبنى  
على سبب قانوني (٢) .

ويجوز أخيراً إعفاء المؤجر من الضمان ، كأن يشترط المؤجر على المستأجر  
عدم ضمانه للتعرض الصادر من الغير ولو كان مبنياً على سبب قانوني (٣) . وقد  
اختلف في حكم اشتراط عدم الضمان بعبارة عامة كهذه ، ففرق يقول إن هذا

المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٠٦ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٧٨٠ .  
( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢٤ - ص ٥٢٥ ) .

ولا مقابل النص في التفتين المذق القديم ، ولكن النص ليس إلا تطبيقاً لقواعد العامة ،  
فكان معمولاً به في عهد هذا التفتين .

ويتقابل النص في التفتينات المذنية العربية الأخرى :

التفتين المذق السوري م ٥٤٦ ( مطابق ) .

التفتين المذق الليبي م ٥٧٧ ( مطابق ) .

التفتين المذق العراقي م ٧٥٩ ( مطابق - انظر عباس حسن الصراف فقرة ٨٩٩ وما بعدها ) .

تفتين الموجبات والمعقود البناني م ٥٦١ : لا يضمن المؤجر عيوب المأجور التي كان من

الميل تحققها ، إلا إذا كان قد صرح بأنها غير موجودة . ولا يلزم ضمان ما أيضاً : أولاً -

إذا كانت العيوب قد أعلنت للمستأجر . ثانياً - إذا كان المستأجر عالماً وقت إنشاء العقد بعيوب

المأجور أو يتخلوه من الصفات المطلوبة . ثالثاً - إذا كان المؤجر قد اشترط ألا يتحمل ضماناً ما .

( ونص التفتين البناني مقصور على ضمان العيب ، ولكن يمكن تطبيقه على ضمان التعرض

لأنه ليس إلا تطبيقاً لقواعد العامة . ولما كان نص التفتين المصري ليس هو أيضاً إلا تطبيقاً

لقواعد العامة ، فأحكام التفتين البناني في هذا الصدد تتفق على أحكام التفتين المصري ) .

( ١ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢٥ .

( ٢ ) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٥٣ .

( ٣ ) استئناف مخطوط ١٨ ديسمبر سنة ١٩١٨ م ٣١ ص ٧٢ .

معناه أن يستمر المستأجر على دفع الأجرة بأكملها، حتى لو تعرض له الغير تعرضاً مبنياً على سبب قانوني، فلا يطلب لا التعويض ولا الفسخ ولا إنقاص الأجرة<sup>(١)</sup>. ويقول فريق آخر إن هذا لا يعني إلا عدم رجوع المستأجر على المؤجر بالتعويض عند وقوع تعرض مبنى على سبب قانوني، ولكن يبقى له أن يفسخ الإيجار أو ينقص الأجرة على حسب الأحوال، لأن الأجرة تقابل المنفعة فليس عليه دفع الأجرة<sup>(٢)</sup>. والرأي الثاني هو الرأي الصحيح في نظرنا، لأن شرط الإعفاء من الضمان لا يجوز التوسع في تفسيره كما سئى، فإذا ورد في عبارة عامة وجب تفسيره على أنه إعفاء المؤجر من الضمان فقط وليس إعفاءه من تحمل تبعه الحرمان من الانتفاع، فإذا حرم المستأجر من الانتفاع بالعين أو اختل انتفاعه بها كان له الفسخ أو إنقاص الأجرة ويبقى المؤجر متحملاً للتبعة<sup>(٣)</sup>.

ومهما يكن من أمر فإن شرط إعفاء المؤجر من الضمان أو شرط التخفيف منه يقع باطلاً إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان (م ٥٧٨ مدني). فإذا كان المؤجر يعلم أن الغير حقاً على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر، وأخفى عن المستأجر هذا الحق متعمداً على سبيل الغش، واشترط إعفاءه من الضمان أو تخفيف مسؤوليته عنه، فإن شرط الإعفاء أو التخفيف يقع باطلاً. وليس هذا إلا تطبيقاً للقواعد العامة، فإنه لا يجوز أن يشترط الشخص إعفاءه من المسؤولية عن غشه أو التخفيف من هذه المسؤولية. أما إذا كان المؤجر يعلم سبب الضمان، ولكنه لم يتعمد إخفاءه عن المستأجر، واشترط عليه عدم الضمان أو تخفيف مسؤوليته عنه، فإن الشرط يكون صحيحاً. ذلك بأن مجرد علم

(١) بودوى وقال ١ فقرة ٥٥٢.

(٢) جيوارد ١ فقرة ١٧٠ - أوبري ورد وإسبان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢٢٣ - بلانويول وديريير ١٠ فقرة ٥٢٥ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٧٦ - استئناف مخطط ٢٦ يناير سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ١٩٤ - وانظر في عرض للرأين الإيجار المؤلف فقرة ٢٥٣.

(٣) وقد قدمنا في ضمان المؤجر لتعرضه الشخص أن القضاء الفرنسي يحمل شرط الإعفاء عبارة عامة باطلاً (انظر آنفاً فقرة ٢٦١ في الهامش). أما هنا، أي في ضمان تعرض الغير المبنى على سبب قانوني، فشرط الإعفاء في عبارة عامة يكون صحيحاً وإن كان لا يحرم المستأجر من طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة. والفرق بين الحالتين أن إعفاء المؤجر نفسه من المسؤولية من تعرضه الشخص بصفة مطلقة يتعارض مع حسن النية، وليس كذلك أن يعفى نفسه من المسؤولية من تعرض الغير (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٧٦ ص ٢٧٤ هامش ١).

المؤجر بسبب الضمان لا يعنى أنه أراد غش المستأجر ما دام لم يتعمد إخفاء السبب عنه ، وقد يعتقد المؤجر أن المستأجر يعلم مثله بسبب الضمان وقبل من أجل ذلك شرط الإعفاء منه أو التخفيف من المسؤولية عنه . بل إنه إذا ثبت أن المستأجر كان يعلم بسبب الضمان وقت عقد الإيجار ، فإنه يفهم من ذلك أنه أراد ضمنا إعفاء المؤجر من التعويض حتى لو علم المؤجر بسبب الضمان ولم يشترط الإعفاء عنه<sup>(١)</sup> .

ولا يجوز التوسع في تفسير الشرط الذى يعدل من أحكام مسؤولية المؤجر عن تعرض الغير ، على النحو الذى رأيناه فى مسؤولية المؤجر عن تعرضه الشخصى . فشرط التشديد فى المسؤولية لا يتوسع فى تفسيره حتى لا يضار المؤجر ، وشرط التخفيف من المسؤولية أو الإعفاء منها لا يتوسع فى تفسيره حتى لا يضار المستأجر<sup>(٢)</sup> . فإذا اشترط المؤجر إعفاءه من الضمان بعبارة عامة ، فإن هذا يقتصر كما رأينا على إعفائه من التعويض دون الفسخ أو إنقاص الأجرة . وإذا اشترط المؤجر ألاّ حق للمستأجر فى الرجوع عليه بالضمان إذا باع العين المؤجرة ، فاشترط عدم الضمان لا يجوز أن يتعدى إلى غير بيع العين ، ولا يبرى حكمه بطريق التباس على حالة ما إذا انتزع المالك الحقيقى العين المؤجرة من يد المستأجر<sup>(٣)</sup> .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٧٢ وفقرة ٥٤ فى الهامش - جيوار ١ فقرة ١٦٩ وفقرة ١٧١ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٥٣ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٧٦ وفقرة ٦٠ - وقد قضى بأنه إذا ثبت علم المستأجر بسبب التعرض ، فلا حق له فى مطالبة المؤجر بتعويض بسبب فسخ عقد إيجاره ( مصر الكلية الوطنية ٢٦ يناير سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٣٣ رقم ٧٣ ص ١٣٠ ) - وإذا كان علم المستأجر بسبب الضمان يستفاد منه ضمناً نزوله عن التعويض ، فلا يستفاد منه أنه نزل من حقه فى طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة . بل إن هناك رأياً ينهب إلى أن علم المستأجر بسبب الضمان لا يستفاد منه ، عند الشك ، نزول المستأجر حتى عن التعويض ( بودرى وقال ١ فقرة ٥٥٠ - بلاويول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٥ ) . وهناك رأى يميز بين ما إذا كان المؤجر حسن النية أو سيئها ، فلا يستحق المستأجر الذى يعلم بسبب الضمان تعويضاً إذا كان المؤجر حسن النية ، ويستحق التعويض إذا كان المؤجر سيئ النية ( سليمان مرقس فقرة ٦٤ - وقارن فقرة ١٨٥ ص ٣٣١ وفقرة ١٨٦ ص ٣٣٣ ) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٦١ .

(٣) استئناف وطنى ٢ مارس سنة ١٩١٥ المجموعة الرسمية ١٧ ص ٢٤ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٥٣ - واشترط عدم الضمان عن الحوادث القاهرة المتوقعة وغير المتوقعة أو عن أى سبب آخر لا يعنى المؤجر من ضمان الاستحقاق الراجع إلى خطأ ( استئناف مختلط ٩ ديسمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٤٠ ) .

## § ٢ - التعرض المادى الصادر من الغير

٢٧٥ - **نصوص قانونية** : تنص المادة ٥٧٥ من التقنين المدنى على ما يأتى :

١ - لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادى إذا صدر من أجنبي ما دام المتعرض لا يدعى حقاً ، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق فى أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد .

٢ - على أنه إذا وقع التعرض المادى بسبب لا بد للمستأجر فيه ، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة <sup>(١)</sup> .

وليس للفقرة الأولى من هذا النص مقابل فى التقنين المدنى القديم : ولكن الحكم القاضى بعدم مسئولية المؤجر عن التعرض المادى الصادر من الغير كان معمولاً به دون نص . ويقابل الفقرة الثانية من النص المادة ٤٥٩/٣٧٤ من التقنين المدنى القديم ( فى عبارة « أو أزال إحدى المنافع الأصلية التى لا يتم انتفاع المستأجر بغيرها » ) <sup>(٢)</sup> .

( ١ ) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٧٧٤ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق

لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، فيما عدا بعض تحويرات لفظية ، أجرتها لجنة المراجعة فأصبح التطابق تاماً ، وأقرت اللجنة النص تحت رقم ٦٠٤ فى المشروع النهائى . ووافق مجلس النواب على النص تحت رقم ٦٠٣ . وفى لجنة مجلس الشيوخ تقدم تقرير من بعض مستشارى محكمة النقض باقتراح حذف المادة لأنها تقر سبباً لفسخ ليس من قبيل القوة القاهرة ومخالفاً لقواعد المستقرة المألوفة . ولم تر اللجنة الأخذ بهذا الاقتراح ، لأن الفقرة الأولى من المادة لا يرد عليها أى من الاعتراضين المؤيدين للاقتراح . أما الفقرة الثانية فتضع حكماً لا يخرج عن منطوق القواعد العامة فى الفسخ متى روى أن المؤجر يلتزم بمقتضى قواعد المشروع أن يمكن المستأجر من الانتفاع وهذا التزام مستمر يقابله الالتزام بدفع الأجرة . فإذا حرم المستأجر من الانتفاع من جراء تعرض مادى لا يد له فيه ، كان له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة . ولم يخل دون تقرير هذا الحكم فى التقنين الحالى ( القديم ) إلا التصوير الذى أتته فى التزام المؤجر ، فلم يوجب عليه تمكين المستأجر من الانتفاع بل اكتفى بتكليفه ترك المستأجر ينتفع . وقد أخذت التقنينات التى خالفت تصوير التقنين الحالى ( القديم ) لالتزام المؤجر بأحكام مماثلة للأحكام الواردة فى نص المشروع . ووافقت لجنة مجلس الشيوخ على المادة دون تعديل تحت رقم ٥٧٥ ، ثم وافق عليها مجلس الشيوخ كما أقرتها بلسته ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٥٥ - ص ١١٨ ) .

( ٢ ) التقنين المدنى القديم م ٤٥٩/٣٧٤ : إذا حصل التعرض من غير المؤجر بدعى =

ويقابل هذا النص في التضمنات المدنية العربية الأخرى: في التقنين المدني  
السوري م ٥٤٣ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٧٤ - وفي التقنين المدني العراقي  
م ٧٥٥ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٥٧ - ٥٥٨<sup>(١)</sup>.

ويتبين من النص المتقلم الذكر أن التعرض للمادى الصادر من الغير ، بخلاف  
التعرض المبني على سبب قانوني ، لا يضمنه الموجر في الأصل<sup>(٢)</sup> . وإنما يترتب  
عليه رجوع المستأجر على المتعرض ، وكذلك رجوعه على الموجر بالفسخ أو إنقاص

— أن لاحقاً على الحل للمستأجر ، أو أزال إحدى المنافع الأصلية التي لا يتم انتفاع المستأجر بغيرها ،  
جاز للمستأجر على حسب الأحوال أن يطلب فسخ الإيجار أو تنقيص الأجرة .

( وقد بينا فيما تقدم أن التقنين المدني القديم جمع في هذه المادة بين تعرض الغير المبني على  
سبب قانوني والتعرض للمادى الصادر من الغير إذا أزال إحدى المنافع الأصلية التي لا يتم انتفاع  
المستأجر بغيرها . ففياً يتعلق بهذا التعرض الأخير يقابل نص التقنين المدني القديم نص الفقرة  
الثانية من المادة ٥٧٥ مدني جديد ، والحكم واحد في التقنينين : انظر آنفاً فقرة ٢٦٢ في الهامش -  
وقارن ما ورد بخلاف ذلك فيما دار في لجنة مجلس الشيوخ في هذا الصدد آنفاً في الهامش السابق ) .

( ١ ) التضمنات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٤٣ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٥٧٤ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٧٥٥ : ١ - إذا غصب المأجور ولم يتمكن المستأجر من رفع  
يد الغاصب ، جاز له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة . ٢ - فإذا قصر في رفع يد الغاصب  
وكان ذلك ممكناً له ، ولم ينذر المؤجر بوقوع الغصب ، فلا تسقط عنه الأجرة . وله أن يرفع  
على الغاصب الدعوى بالتعويض . ( وأحكام التقنين العراقي تنفق في مجموعها مع أحكام التقنين  
المصري : انظر عباس حسن الصراف فقرة ٨٩٥ وما بعدها ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٥٧ : لا يلزم المؤجر أن يضمن للمستأجر ما يأتيه  
شخص ثالث من الشدة والمنف تعرضاً لانتفاعه ، بدون أن يدعى هذا الشخص حقاً ما على المأجور  
وبدون أن يكون المؤجر قد فعل ما أدى إلى ذلك التعرض ، وإنما يحق للمستأجر أن يدعى باسمه  
الخاص ذلك الشخص .

م ٥٥٨ : غير أنه إذا كان لذاك التعرض الفعل من الشأن ما يحرم المستأجر الانتفاع بالمأجور ،  
جاز له أن يطلب فسخ العقد أو تخفيضاً نسبياً في البدل . وإنما يلزمه في هذه الحالة أن يثبت :  
أولاً - وقوع التعرض . ثانياً - كون هذا التعرض يحول دون مواصلة الانتفاع . ( وأحكام  
التقنين اللبناني تنفق مع أحكام التقنين المصري ) .

( ٢ ) نقض مدني ١٩ أبريل سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ١١٨ ج ٧٤٤ -  
منوف ١٣ أبريل سنة ١٩١٥ الشرائع ٢ ص ٢٥٠ - استئناف مختلط ١٧ مايو سنة ١٨٧٦  
المجموعة الرسمية المختلطة ١ ص ٧٦ - ٧ نوفمبر سنة ١٨٩٤ م ٧ ص ٤ - ٢٧ ديسمبر سنة  
١٩٠٠ م ١٣ ص ٧٧ .

الأجرة في الحالة التي يحرم فيها المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة .  
 فنبحث هنا أيضاً ، كما بحثنا في تعرض الغير المبني على سبب قانوني : ( أ )  
 الشروط الواجب توافرها في التعرض المادي الصادر من الغير حتى لا يكون  
 المؤجر مسئولاً عنه . ( ب ) ما يترتب على قيام التعرض المادي الصادر من الغير .  
 ( أ ) الشروط الواجب توافرها في التعرض المادي الصادر  
 من الغير حتى لا يكون المؤجر مسئولاً عنه

### ٢٧٦ — الحكم في عزم مسؤولية المؤجر عن التعرض المادي الصادر

من الغير : إذا صدر من الغير تعرض مادي لا يدعى فيه أن له حقاً يستند إليه ،  
 كما إذا أحرق الغير الزراعة في الأرض المؤجرة أو أغرق الأرض أو حطم باب  
 المكان المؤجر دون أن يدعى أنه يستند في ذلك إلى حق له ، فإن هذا العمل المادي  
 لا علاقة له بالمؤجر ولا يمكن أن يتحمل مسؤوليته . ذلك أن المتعرض لا يدعى أن  
 له حقاً يتعارض مع حق المستأجر حتى يكون المؤجر مسئولاً عن حق المستأجر  
 ضد ما يدعيه المتعرض من حق . فالمؤجر كما نرى أجني عن التعرض المادي  
 الصادر من الغير ، وبسبب له صفة في دفعه أكثر مما للمستأجر (١) . وقد يضر  
 التعرض المادي بالعين ذاتها ، فيكون المؤجر كالمستأجر ضحية لهذا التعرض .  
 بل إن التعرض المادي الصادر من الغير قد يكون سببه راجعاً إلى المستأجر نفسه ،  
 فقد يكون المتعرض قد تعدى عليه في انتفاعه بالعين المؤجرة لأسباب شخصية  
 ترجع إلى عداوة بينهما ، أو ترجع لاستثارة المستأجر للمتعرض ، أو ترجع لتقصير  
 المستأجر بتقصير مكن الغير من الاعتداء كما إذا أهمل المستأجر في حراسة المنزل  
 المؤجر فتتمكن لص من سرقة . فعلى المستأجر في جميع الأحوال أن يدفع بنفسه  
 التعرض المادي الصادر من الغير ، ولا يكون المؤجر مسئولاً عن دفع هذا  
 التعرض (٢) .

### ٢٧٧ — شروط ملاءمة لكونه المؤجر غير مسئول عن التعرض المادي

الصادر من الغير : ويستخلص من الاعتبارات المتقدمة الذكر أن هناك شروطاً

(١) سليمان مرقس ققرة ١٧٣ ص ٢٠٦ .

(٢) بلانيل وريير ١٠ ققرة ٢١ ص ٧٠٥ .



ثلاثة يجب أن تتوافر ، حتى يكون المؤجر غير مسئول عن التعرض للمادى الصادر من الغير : (١) أن يكون المتعرض من الغير ولا شأن للمؤجر به . (٢) أن يكون التعرض مادياً لا يستند فيه المتعرض إلى ادعاء أى حق . (٣) أن يحدث التعرض بعد تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر وأثناء انتفاعه بها .

## ٢٧٨ - الشرط الأول - المتعرض من الغير ولو شأنه للمؤجر به :

يجب أن يكون التعرض صادراً من الغير . أما إذا صدر من المؤجر أو من أحد أتباعه ، فإن المؤجر يكون ضامناً للتعرض كما سبق القول . كذلك يجب ألا يكون للمؤجر شأن في هذا التعرض ، فإذا كان هو الذى شجع عليه أو حرّض المتعرض على أن يقوم به ، كان هذا بمثابة تعرض شخصى صادر منه هو فيكون مسئولاً عنه<sup>(١)</sup> . بل إنه يكفي أن يكون المؤجر قد أتاح للمتعرض فرصة القيام بتعرضه ، كما إذا كان إهمال البواب هو السبب في سرقة العين المؤجرة فإن البواب من أتباع المؤجر وهو مسئول عنه فيكون المؤجر في هذه الحالة مسئولاً عن التعرض للمادى الصادر من السارق<sup>(٢)</sup> ، وسيأتى تفصيل ذلك<sup>(٣)</sup> .

(١) بلانويول وديير ١٠ فقرة ٥٢٢ ص ٧٠٧ - عيد الفتح عبد الباقي فقرة ١٦٨ ص ٢٦١ - وقد يكون شأن المؤجر بتعرض الغير سلبياً محضاً ، ومع ذلك يصبح مسئولاً عنه ، فإذا وضع النير على مدخل الطابق الذى يسكنه المستأجر وحل جدرانه كتابات مهينة له ، وسكت المؤجر عن ذلك فلم يأمر البواب بإزالة هذه الكتابات ، كان مسئولاً عن هذا التعرض ، بل إن مجرد تقصير البواب في إزالة هذه الكتابات يجعل المؤجر مسئولاً عن عمل تابعه ويكون ضامناً للتعرض ( محكمة صلح باريس ٢٦ مايو سنة ١٩٢٣ جازيت دي پاليه ١٩٢٣ - ٢ - ١٦٨ - عيد الفتح عبد الباقي فقرة ١٦٨ ص ٢٦١ ) .

ويعتبر كذلك أن للمؤجر شأنًا بتعرض الغير فيكون مسئولاً ، إذا كان التعرض قد ترتب على تصرف منه . فإذا أوجر مكان في سوق ، وألزم المؤجر المستأجر في العقد بالانصراف ليلاً ، كان للمستأجر أن يطلب من المؤجر تعويضه عن السرقة التى ارتكبت أثناء الليل إضراراً به ( تولوز ١٥ مارس سنة ١٨٩٤ مجلة Loi ١٢ أبريل سنة ١٨٩٤ - السين ١٨ مايو سنة ١٨٩٧ مجلة Droit ٤ أغسطس سنة ١٨٩٧ - ٢٧ ديسمبر سنة ١٨٩٨ مجلة Loi ١٣ يناير سنة ١٨٩٩ - بودرى وقال ١ فقرة ٣٠ - بلانويول وديير ١٠ فقرة ٥٢٢ - عيد الفتح عبد الباقي فقرة ١٦٨ ) .

(٢) انظر م ٥٥٧ من تقنين الموجبات والمقود البناني وهى تقول : « لا يلزم المؤجر أن يضمن المستأجر ما يأتية شخص ثالث من الشدة والمنف تعرضاً لانتفاعه بدون أن يدعى هذا الشخص حقاً على المأجور » ، وبدون أن يكون المؤجر قد فعل ما أدى إلى ذلك التعرض ، وإنما يحق للمستأجر أن يدعى باسمه الخاص ذلك الشخص » ( انظر آنفاً فقرة ٢٧٥ في الهامش ) .

(٣) انظر مايل فقرة ٣١٠ وما بعدها .

## ٢٧٩ - الشرط الثاني - التعرض مادي لا يستند فيه التعرض إلى

أى من يرهيم : ويجب أن يكون التعرض مادياً محضاً ، فلا يدعى التعرض أنه يستند فيه إلى أى حق . مثل ذلك أن يدخل الغير في الأرض المؤجرة لرعى مواشيه دون أن يدعى له حقاً . في ذلك ، أو أن يدير شخص بيجوار المنزل المؤجر محلاً مطلقاً للراحة دون أن يكون للمؤجر دخل في ذلك ، أو أن تمتد حريق من منزل مجاور لتتحرق أمتعة المستأجر وتبين مسؤولية محدث الحريق ، أو أن يقتصب شخص العين المؤجرة دون أن يدعى حقاً يستند إليه ، أو أن يسرق للصوص العين المؤجرة دون أن يكون ذلك نتيجة تقصير من المؤجر أو من أحد أتباعه كالبواب . وقد قضى بأن إتلاف الجمهور للدكان ، مسوقاً يعامل العداوة لمستأجر هذا الدكان ، يعد تعرضاً مادياً لا يضمنه المؤجر<sup>(١)</sup> . ونشوب حرب أو ثورة يكون من أثره أن يترك المستأجر العين المؤجرة هو أيضاً تعرض مادي ، لأن القائمين بالحرب أو بالثورة لا يدعون أن لهم حقاً على العين المؤجرة ، فلا يضمن المؤجر هذا التعرض ولا يلزم بدفع التعويض<sup>(٢)</sup> . وسرى أنه إذا كان من أثر الحرب أو الثورة حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، فله أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مدة حرمانه من الانتفاع بالعين<sup>(٣)</sup> . وإذا اضطّر المستأجر إلى ترك العين المؤجرة بسبب تخنيده في الحرب ، فقد يكون هذا مسوغاً لأن يطلب الفسخ أو إنقاص

(١) ليون الاستثنائية ٨ فبراير سنة ١٨٩٦ دالوز ٩٧ - ٢ - ٤٧٣ - بودرى وقال ١

١ ققرة ٥٩٨ - الإيجار للمؤلف ققرة ٢٤٠ .

(٢) بودرى وقال ١ ققرة ٥٢٦ - استئناف مخطط ١٢ أبريل سنة ١٩١٦ م ٢٨

ص ٢٥٢ .

(٣) جيوار ١ ققرة ٣٩٢ و ٢ ققرة ٥٧٤ - هيك ١٠ ققرة ٣٠٤ - الإيجار للمؤلف

ققرة ٢٤١ - وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الاضطرابات التي حدثت في أنحاء كبيرة

من مصر في مارس سنة ١٩١٩ تعد داخلة في حكم المادة ٤٥٩ من القانون المدني المختلط ،

وتسوغ للمستأجر ، إذا كان من شأن هذه الاضطرابات أن تجعل انتفاعه بالعين المؤجرة مستحيلاً ،

أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة على حسب الأحوال (استئناف مخطط ١٨ يناير

سنة ١٩٢١ م ٣٣ ص ١٤٢ - ومع ذلك انظر استئناف مخطط ٢٨ نوفمبر سنة ١٩١٦ م

٢٩ ص ٧١) .

الأجرة<sup>(١)</sup> ، وإن كان في مثل هذه الظروف يصدر في الغالب تشريع مؤقت ينظم علاقات المؤجرين بالمستأجرين مدة الحرب<sup>(٢)</sup> .

## ٢٨٠ - الشرط الثالث - حدوث التعرض بعد تسليم العين للمستأجر

وأثناء انتفاع بها : ويجب أن يحدث التعرض للمادى بعد تسليم العين للمؤجر للمستأجر تسليماً فعلياً أو تسليماً حكماً<sup>(٣)</sup> . أما إذا حدث قبل التسليم ، فقد قدما أن المؤجر يضمن هذا التعرض<sup>(٤)</sup> ، لأنه ملزم بتسليم العين للمستأجر

( ١ ) وفي عهد التتتين المذق القديم لم يكن تجنيد المستأجر سبباً للفسخ ، وقد كتبنا في هذا المعنى : « وذلك أنه لا يمكن القول هنا بوجود قوة القاهرة تمنع المستأجر من الانتفاع بالعين ، فاضطراره لمفاداة البلاد مجتهداً كاضطراره للسفر إلى بلد أخرى كما إذا كان موظفاً ونقل ، وفي الحالتين لا يفسخ عقد الإيجار . ولذلك يجب التفريق بين ما إذا كانت الاستحالة من الانتفاع بالعين راجعة إلى نفس العين المؤجرة ، أم هي ترجع لأسباب خاصة بالمستأجر ، ففي الحالة الأولى فقط يمكن القول بأن الإيجار يفسخ لقوة القاهرة » ( الإيجار المؤلف بقرة ٢٤١ ص ٣٠٧ هامش ٢ ) . انظر أيضاً جوار ١ بقرة ٣٩١ - بودرى وقال ١ بقرة ٢٢٦ ص ٢٩٦ - أما في التتتين المذق الجديد فقد نصت المادة ٦٠٩ على أنه « يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته ، أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة ، على أن تراعى المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ ، ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك » . فيجوز القول ، في التتتين المذق الجديد ، إن هذا الحكم يسرى بطريق القياس على حالة المستأجر الذي اضطر إلى ترك العين بسبب تجنيده في الحرب .

( ٢ ) ويجوز التفريق ، في أعمال التعرض الناشئة عن الحرب ، بين أعمال القوة الصادرة من المتحاربين والتي تحمل بانتفاع المستأجر ، وبين أعمال القوات المتحاربة التي يأتونها اضطراباً لوجود حالة الحرب كأخذ المؤن والمهمات والأماكن الجنود . فالأعمال الأولى تعد تعرضاً مادياً لا يضمنه المؤجر من ناحية التمويض ، والأعمال الأخرى تعد من قبيل أعمال التعرض الصادرة من جهة حكومية فتكون في مقام القوة القاهرة ( انظر مايل بقرة ٣٠٥ - الإيجار المؤلف بقرة ٢٤١ ص ٣٠٧ هامش ٢ ) ؛ وإن كان الحكم واحداً في الحالتين .

( ٣ ) نقض مذي ٢٢ مارس سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ٢٢٣ ص ٥٩٤ - استئناف مصر ١٦ فبراير سنة ١٩٣٨ المخامة ١٩ رقم ٢١٩ ص ٥١٨ - سليمان مرقس بقرة ١٧٣ ص ٣٠٧ .

( ٤ ) انظر آنفاً بقرة ١٧٩ - ويرجع المؤجر على المتعرض ، أما المستأجر فلا يرجع إلا على المؤجر ( ميك ١٠ بقرة ٣٠٤ ) . وعلى هذا لا يجوز للمستأجر أن يرفع دعوى تمويض على مستأجر سابق أضر بالعين وقت انتفاعه بها إضراراً يخل بانتفاعه هو بالعين من بعد هذا المستأجر ( بودرى وقال ١ بقرة ٥٣١ - الإيجار المؤلف ٢٤٣ ) . وقد قضت محكمة الاستئناف المختطة بأنه إذا وجد المستأجر الجديد الآلة الرافعة المخصصة لرى الأليان تالفة وتحتاج إلى نفقة =

والتعرض مانع له من ذلك ، فيكون قد أدخل بالتزامه من تسليم العين<sup>(١)</sup> .  
ولا يلزم المستأجر بدفع التعرض المادى الصادر من الغير بنفسه إلا إذا وقع  
أنشاء الانتفاع بالعين المؤجرة بعد التسليم<sup>(٢)</sup> : أما إذا وقع بعد انتهاء مدة  
الانتفاع ، أو وقع قبل إبرام عقد الإيجار<sup>(٣)</sup> ، فإن المستأجر لا يكون له فى  
الحالتين حق يمكن أن يقع عليه الاعتداء ، وإنما يكون الاعتداء واقعاً على حق  
المؤجر أو على حق مستأجر آخر ، وعلى من وقع عليه الاعتداء أن يدفعه<sup>(٤)</sup> .

---

= لإصلاحها وشراء عدد جديدة بدل العدد التالفة أو الناقصة ، فليس له أن يقاضى المستأجر القديم  
فى ذلك ، بل له أن يرفع دعواه على المالك ، والمالك وشأنه مع المستأجر القديم ( استئناف  
مجلس ١٧ يونيه سنة ١٩٢٤ المحاماة ٥ ص ٣٨٢ ) .

( ١ ) وقد يكون التعرض المادى الصادر من الغير سابقاً على تسليم العين للمستأجر  
ويستمر بعد تسليمها دون أن يمنع المؤجر من التسليم ، فيستطيع المستأجر فى هذه الحالة أن يرجع  
على المؤجر باعتبار أن التعرض كان موجوداً وقت التسليم ، وأن يرجع أيضاً على المتعرض  
باعتبار أن التعرض بقى مستمراً بعد التسليم . فإذا استأجر شخص طاحونة ، وكان الغير قد أقام  
قبل تسليم الطاحونة للمستأجر قنطرة من شأنها أن تحل بالانتفاع بالطاحونة ، وبقيت القنطرة  
قائمة بعد تسليم الطاحونة ، جاز للمستأجر أن يرجع على المؤجر وأن يرجع على المتعرض  
( بلائيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢١ ص ٧٠٥ وهامش رقم ٤ - وينكر الأستاذان بودرى  
وقال على المستأجر أن يرجع فى هذه الحالة على المتعرض ، ويقصران رجوعه على المؤجر لأن  
التعرض كان موجوداً قبل التسليم : بودرى وقال ١ فقرة ٥٣١ ) . ويلاحظ أن أعمال التعرض  
فى المثل المتقدم الذكر أعمال مستمرة ، فهى موجودة قبل التسليم ومتجددة بعده . أما تلف الآلة  
الرافعة فى المثل المذكور فى الهامش السابق فعمل غير مستمر ، وقد وقع قبل التسليم ولم يتجدد  
بعده .

( ٢ ) استئناف أسبوط ١٠ ديسمبر سنة ١٩٣٦ المحاماة ١٧ رقم ٣٦٩ ص ٧٤٨ -  
المنصورة الكلية ٢٤ مارس سنة ١٩٣١ المحاماة ١٤ رقم ٢٩١ ص ٥٦٧ - أسبوط الكلية  
٢١ مارس سنة ١٩٣٤ المجموعة الرسمية ٣٥ رقم ٢٣٩ ص ٦٠٠ .

( ٣ ) وقد قضت محكمة النقض بأنه ليس للمستأجر أن يطالب المتعرض بالتعويض عن  
أضرار التعرض فى الانتفاع بالعين المؤجرة إلا إذا كانت هذه الأضرار قد وقعت بعد عقد إجارته ،  
لأن حقه فى ذلك هو حق شخصى قبل التعرض لا ينشأ إلا من وقت تمطيل حقه فى الانتفاع .  
وإذا كان التعرض المدعى حاصلًا قبل عقد الإجارة ، فإنه لا يكون لمدعيه وجه فى طلب  
التعويض عنه ( نقض مدنى ٢٢ مارس سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ٩٢٣ ص ٥٩٤ ، وقد  
سبقت الإشارة إليه ) .

( ٤ ) سليمان مرقس فقرة ١٧٣ ص ٣٠٧ - ص ٣٠٨ .

## (ب) ما يترتب على قيام التعرض المادى الصادر من الغير

٢٨١ - **لا مسؤولية في الأصل على المؤجر** - هو المجموع : قدما

أن التعرض المادى الصادر من الغير لا يوجب مسؤولية على المؤجر . فلا يحق للمستأجر أن يرجع على المؤجر بتعويض عما أصابه من الضرر بسبب هذا التعرض<sup>(١)</sup> . بل إن المستأجر يصح أن يكون هو نفسه مسئولاً عن التعرض قبل المؤجر . ذلك أن المستأجر يجب عليه ، طبقاً للمادة ٥٨٥ مدني وميأى ذكرها<sup>(٢)</sup> ، أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة ، أو ينكشف عيب بها ، أو يقع اغتصاب عليها ، أو يعتدى أجنبى بالتعرض لها ، أو بإحداث ضرر بها . فإذا صدر تعرض مادي من الغير واعتدى على العين المؤجرة ، وجب على المستأجر أن يبادر بإخطار المؤجر بهذا التعرض حتى يتمكن هذا من دفع الضرر المتسبب عن هذا التعرض للعين المؤجرة ، وإلا كان المستأجر مسئولاً عن تعويض المؤجر عن الضرر الذي يسبب عن هذا التصدير وفقاً للقواعد العامة<sup>(٣)</sup> . بل قد يكون التعرض المادى الواقع على العين سببه يرجع إلى المستأجر نفسه ، كأن يكون الدافع إليه عداوة بين المتعرض والمستأجر ، أو يكون المستأجر هو الذي استثار المتعرض فتعدى على العين المؤجرة ، ففي مثل هذه الأحوال يكون المستأجر مسئولاً نحو المؤجر عما أصاب العين المؤجرة بسبب خطئه ، وذلك وفقاً للقواعد العامة .

فالمؤجر إذن غير مسئول عن التعرض المادى الصادر من الغير ، والمستول هو المتعرض . والأصل أن يكون للمستأجر حق الرجوع على المتعرض ، وقد يرجع المؤجر نفسه على المتعرض كذلك لتعويضه عن الضرر الذي أصاب

(١) الزقازيق الكلية ٣٠ مايو سنة ١٩٣٤ المحاماة ١٥ رقم ٥٥ من ١٢٠ .

(٢) انظر مايل فقرة ٣٨١ .

(٣) ولا يرجع المستأجر في هذه الحالة ، من باب أولى ، بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة إذا كان قد قصر في دفع التعرض . وتنص المادة ٧٥٥ / ٢ مدني عراق صراحة على هذا الحكم إذ تقول : « فإذا قصر (المستأجر) في رفع يد الناصب وكان ذلك ممكناً له ، أو لم ينذر المؤجر بوقوع النصب ، فلا تسقط عنه الأجرة . وله أن يرفع على الناصب الدعوى بالتعويض » ( انظر أيضاً فقرة ٢٧٥ في الهامش ) .

العين بتعرضه . واستثناء من هذا الأصل قد يرجع المستأجر على المؤجر بسبب التعرض للمادى .

فنبحث : ( أولاً ) الرجوع على المتعرض . ( ثانياً ) الرجوع على المؤجر .

### أولاً : الرجوع على المتعرض

**٢٨٢ - رجوع المستأجر على التعرض :** تقضى المادة ١/٥٧٥ مدنى ، كما رأينا ، بأنه لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض للمادى إذا صدر من أجنبي ما دام المتعرض لا يدعى حقاً ، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق فى أن يرفع باسمه على التعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد . فإذا نجز للمستأجر أن يحصى حيازته ضد المتعرض بجميع دعاوى الحيازة ( وضع اليد ) ، والنص صريح فى ذلك . وقد رأينا ، عند الكلام فى حق المستأجر فى رفع دعاوى الحيازة عند وقوع تعرض من الغير مبنى على سبب قانونى (١) . أن المستأجر إذا لم يكن له حق عيني فى العين المؤجرة فإن له الحيازة فيها ، ويستطيع أن يحصى حيازته بجميع دعاوى الحيازة بعد أن أجاز التفتيش المدنى الجديد الحيازة فى الحق الشخصى (٢) . وقد قسنا حالة التعرض المبني على سبب قانونى الصادر من الغير ولم يرد فيها نص صريح ، على حالة التعرض للمادى الصادر من الغير وهى الحالة التى نحن بصددنا وورد فيها النص الصريح كما نرى . وعلى ذلك يجوز للمستأجر أن يرفع على المتعرض تعرضاً مادياً دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة ، متى توافرت شروط هذه الدعاوى الثلاث (٣) . ولكن هذه الدعاوى لا تنحصر للمستأجر إلا فى حيازته وحدها ، فيسترد

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٢٧١ .

( ٢ ) عبد النعم الشرفاوى فى شرح المرافعات المدنية والتجارية فقرة ٤٦ - حيد الفتاح

حيد الباقى فقرة ١٧١ .

( ٣ ) ولم يكن التفتيش المدنى القديم يشتمل على نص مماثل لبادة ٥٧٥ مدنى التى تنص صراحة على حق المستأجر فى جميع دعاوى الحيازة ، فلتنص ، فى التعرض للمادى الصادر من الغير كما اقتصر فى تعرض الغير المبني على سبب قانونى ، على إعطاء المستأجر الحق فى دعوى استرداد الحيازة دون غيرها من دعاوى وضع اليد ، لأن هذه الدعوى تحمى حق الحيازة المعارضة كحيازة المستأجر ( انظر آنفاً فقرة ٢٧١ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٤٣ - الإكستردية الوطنية ١٥ أبريل سنة ١٩٣٤ المحاماة ١٧ رقم ٣٧٨ ص ٧٦٩ - ٢٢ مارس سنة ١٩٣٧ المحاماة ١٨ رقم ٤٦٦ =

حيازة العين المؤجرة أو يمنع التعرض عن هذه الحيازة أو يقف الأعمال الجديدة .  
ولكن الضرر الذى أصابه من جراء التعرض المادى ، كما لو أتلّف المتعرض أثناءه  
أو حرّمه من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة التعرض ، فهذه مسألة أخرى  
لا نجد فيها دعاوى الحيازة .

ومن ثم يجوز للمستأجر ، فوق دعاوى الحيازة ، أن يطالب المتعرض قضاء  
بالكف عن التعرض بجميع الوسائل التى يخوله إياها القانون . وله بوجه خاص  
أن يرجع على المتعرض بالتعويض كما هو صريح النص ، ويكون ذلك بموجب  
قواعد المسؤولية التقصيرية<sup>(١)</sup> . فيجوز أن يطالب المتعرض بتعويض عن التلف

= ص ١٠٦٨ - وانظر فى علم جواز رفع دعوى منع التعرض ( دشنا ٢٩ يولييه سنة ١٩٢٠  
المجموعة الرسمية ٢٣ رقم ٣٣ ص ٥٥ - جرجا ١٨ أكتوبر سنة ١٩٢٦ الملامة ٨ رقم ٢٨٤  
ص ٣٨٧ - عكس ذلك وجواز رفع دعوى منع التعرض مصر الوطنية ١٧ مارس سنة ١٩٣٠  
الملامة ١٠ رقم ٧٠٣ ص ٦١٢ ) . والقانون الفرنسى مماثل للتقنين المدنى القديم ، إذ يعطى  
للمستأجر دعوى استرداد الحيازة دون الدعيين الآخرين ( بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢١  
ص ٧٠٦ ) .

وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأنه إذا انتهت مدة الإجارة أثناء نظر دعوى استرداد  
الحيازة ، لم يكن ثمة محل للحكم برد الحيازة للمستأجر ، ويقتصر على إثبات الاعتداء على حيازة  
المستأجر وإلزام المتعرض بالتعويض ( استئناف مخطط ٤ نوفمبر سنة ١٩٣٧ م ٥٠ ص ٦ -  
وانظر آنفاً فقرة ٢٧١ فى الهامش حيث أشير إلى هذا الحكم ) . والحكم فى نظرنا صحيح ،  
لأن دعوى استرداد الحيازة يقتصر الحكم فيها على رد الحيازة للمستأجر إذا كان حقه فى الحيازة  
لا يزال قائماً ، أما إذا انتهى الإيجار فحقه فى الحيازة يكون قد انقضى ، ولا حاجة فى القول  
بأن المستأجر ملتزم برد العين إلى المؤجر ، إذ يكفى فى ذلك أن يخطر المؤجر بالتعرض ( قارن  
سليمان مرقس فقرة ١٧٤ ص ٣٠٩ هامش ٢ - وهو يرى فوق ذلك أن المستأجر يستحق تعويضاً  
وقد يكون عيناً إذا كان المتعرض هو المؤجر فيمتد الإيجار بمقدار مدة التعرض - وهذا يتعارض  
مع طبيعة عقد الإيجار الذى هو عقد زمنى ومافات من الزمن لا يمكن تعويضه عيناً ، فضلاً عن  
أن دعوى استرداد الحيازة لا يجوز رفعها ضد المؤجر نفسه : ( انظر آنفاً فقرة ٢٧١ فى  
الهامش ) .

( ١ ) وتقول المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « إذا كان تعرض  
الغير مادياً ، فلا ضمان على المؤجر ، والمستأجر أن يواجه الاعتداء بما خوله القانون  
من وسائل ، كالتعويض وكدعاوى وضع اليد » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥١٦ ) -  
وانظر استئناف مخطط ٢٧ ديسمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ٧٧ - كفر الزيات ٢٩ أبريل  
سنة ١٩٤٦ المجموعة الرسمية ٤٨ رقم ١٨٦ .

وإذا كانت أعمال المتعرض تتطوّل على جريمة ، فالمستأجر أن يلجأ إلى القضاء الجنائى طبقاً  
للقواعد المقررة فى هذا الشأن ( جيوار ١ فقرة ١٦١ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٣٣ - الإيجار  
لشولف فقرة ٢٤٣ ) .

اللى أصاب الأثاث ، أو عن السرقة التى ارتكبت ، أو عن حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة التعرض<sup>(١)</sup> . وسرى ، فيما يتعلق بحرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة ، أن له أيضاً حق الرجوع على المؤجر ، وللمؤجر أن يرجع بدوره على المتعرض . أما فى غير الحرمان من الانتفاع ، فليس للمستأجر أن يرجع إلا على المتعرض ، ولا رجوع له على المؤجر إذ أن هذا لا يضمن كما قدمنا التعرض المادى الصادر من الغير<sup>(٢)</sup> .

**٢٨٣ - رجوع المؤجر على المتعرض :** ويجوز للمؤجر كذلك الرجوع على المتعرض ، بموجب قواعد المسؤولية التقصيرية ، فى حالتين : ( الحالة الأولى ) إذا نجم عن التعرض ضرر أصاب العين المؤجرة ذاتها . فإذا لحق العين تلف كلّى أو جزئى ، جاز للمؤجر أن يرجع على المتعرض بتعويض هذا التلف ، وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية كما قدمنا . وهو يرجع بالتعويض لاكمؤجر ، بل كمالك للعين<sup>(٣)</sup> .

( الحالة الثانية ) إذا ترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فرجع المستأجر على المؤجر بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة على الوجه الذى سنبينه فيما يلى ، فإن المؤجر يجوز له الرجوع بدوره على المتعرض بتعويض عما أصابه من الضرر بسبب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، وذلك وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية كما سبق القول . وهذا لا يخل بحق المستأجر فى الرجوع على المتعرض بتعويض ما أصابه من ضرر بسبب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته .

- 
- ( ٢ ) استئناف أسبوط ١٠ ديسمبر سنة ١٩٣٦ المحاماة ١٧ رقم ٣٦٩ ص ٧٤٨ - استئناف مختلط ٢٧ ديسمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ٧٧ ( وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم ) .
- ( ٣ ) وفى الأحوال التى لا يجوز فيها للمستأجر الرجوع إلا على المتعرض ، إذا كان هذا المتعرض مرسراً أو غير معروف ، فليس للمستأجر أن يرجع لهذا السبب على المؤجر . وقد كان القانون الفرنسى القديم يميز للمستأجر فى هذه الأحوال الرجوع على المؤجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة ، وتضمن مشروع التقنين الملى الفرنسى نصاً فى هذا المعنى أخذه عن دوتييه ( الإيجار فقرة ٨١ ) . ولكن هذا النص قد حذف من المشروع وخرج التقنين الملى الفرنسى خالياً منه ، فدل ذلك على أن هذا التقنين لم يرد أن يستبقى هذا الحكم الشاذ الذى يخرج على القواعد العامة ( جيوار ١ فقرة ١٠٩ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٢٤ - أوبرى ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٦ هامش ٣٥ - بلانجول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٢ ص ٧١١ ) .
- ( ٤ ) هيك ١٠ فقرة ٣٠٤ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٤٤ - عبدالفتاح عبدالباق فقرة ١٧٢ .



وقد يرجع المستأجر على المؤجر ، لا بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة فحسب ، بل أيضاً بالتعويض عن جميع الأضرار التي أصابته من تعرض الغير ، وذلك إذا اشترط ضمان المؤجر لهذا التعرض المادى كما سيجىء . ففى هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يرجع بدوره على المتعرض بما رجع عليه به المستأجر .

### ثانياً - الرجوع على المؤجر

**٢٨٤ - مآلته :** ويجوز للمستأجر ، إذا وقع له تعرض مادى من الغير ، أن يرجع استثناء على المؤجر ، ويكون ذلك فى حالتين : (١) إذا كان قد اشترط على المؤجر ذلك . (٢) إذا حرم من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب هذا التعرض .

**٢٨٥ - اشتراط المستأجر الرجوع على المؤجر :** يجوز للمستأجر أن يشترط على المؤجر أن يضمن تعرض الغير ولو كان مادياً ، لأن القاعدة التي تقضى بعدم ضمان المؤجر للتعرض المادى الصادر من الغير ليست من النظام العام<sup>(١)</sup> . ومسئولية المؤجر عن ضمان التعرض المادى الصادر من الغير تكون فى هذه الحالة مسئولية عقدية سببها الاتفاق الذى تم بين المستأجر والمؤجر فى هذا الصدد ، فهى مماثلة لمسئولية المؤجر العقدية عن ضمان تعرض الغير المبنى على سبب قانونى . ومن ثم تسرى نفس الأحكام التي رأيناها فى مسئولية المؤجر عن ضمان تعرض الغير المبنى على سبب قانونى<sup>(٢)</sup> . فلذا وقع تعرض مادى من الغير للمستأجر ، وجب على هذا أن يادر إلى إخطار المؤجر به ، ووجب على المؤجر أن يتقدم فوراً لدفع هذا التعرض المادى ، إما بالتراضى مع المتعرض أو بالتقاضى . وله أن يرفع دعاوى الحيازة يحمى بها حيازته هو لحيازة المستأجر ، لأن للمؤجر حيازة حقه العينية كمالك كما للمستأجر حيازة حقه الشخصى كمستأجر . وله كذلك أن يرفع الدعوى الموضوعية على المتعرض يطالبه فيها بالكف عن التعرض ، ويرجع عليه بالتعويض لما أصابه من الضرر كمالك للعين ، ولما عسى أن يصيبه من الضرر من رجوع المستأجر عليه . والمفروض هنا أن التعرض مادى لا يستند إلى حق يدعيه المتعرض ، ومن ثم يستطيع المؤجر أن ينجح فى دفع التعرض عن

(١) بودرى وقال ١ فقرة ٥٢٢ مكررة - بلاتويل وديبير ١٠ فقرة ٥٢٢ ص ٧٠٦ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٦٨ وما بعدها .

المستأجر ، فلا يطالبه هذا بضمان الاستحقاق كما كان يطالبه لو لم ينجح في دفع التعرض . غير أنه إذا نجح عن التعرض المادى أن حرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، فإنه أن يرجع على المؤجر بفسخ الإيجار أو بإنقاص الأجرة كما سئرى . وعند ذلك يرجع المؤجر على المتعرض بتعويضه عن ذلك .

واشترط المستأجر ضمان المؤجر لتعرض المادى الصادر من الغير لا يمنعه من أن يرجع هو بنفسه على المتعرض ، على الوجه الذى رأيناه عندما لا يشترط هذا الضمان . فيجوز له أن يحمى حيازته كمستأجر ضد المتعرض بجميع دعاوى الحيازة ، ويجوز له فوق ذلك أن يطالب المتعرض قضاء بالكف عن التعرض وأن يرجع عليه بالتعويض ، لا بموجب المسؤولية العقدية التى لا توجد إلا بالنسبة إلى المؤجر ، بل بموجب المسؤولية التقصيرية (١) .

وكما يجوز للمستأجر أن يشترط على المؤجر ضمانه لتعرض المادى الصادر من الغير فيكون هذا اتفاقا على تشديد الضمان ، يجوز كذلك الاتفاق على تخفيف الضمان فيشترط المؤجر عدم مسئوليته أصلا عن التعرض المادى الصادر من الغير حتى فى الأحوال التى تتحقق فيها هذه المسؤولية كما فى التعرض قبل التسليم ، أو يشترط عدم رجوع المستأجر عليه بالفسخ أو بإنقاص الأجرة حتى لو هلكت العين بسبب التعرض المادى أو امتنع الانتفاع بها (٢) .

## ٢٨٦ - حرمانه المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب التعرض

المادى : رأينا المادة ٢/٥٧٥ مدنى تقول : « على أنه إذا وقع التعرض المادى بسبب لا بد للمستأجر فيه ، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة » . ونبادر إلى القول بأن الحق الذى يعطيه هذا النص للمستأجر فى طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة ليس أساسه مسئولية المؤجر عن ضمان التعرض ، فالمؤجر كما رأينا غير مسئول عن ضمان التعرض المادى الصادر من الغير إلا إذا اشترط عليه المستأجر ذلك . وإنما أساسه تحمل المؤجر

(١) انظر آتفا فقرة ٢٨٢ .

(٢) الإيجار قنولف فقرة ٢٤٥ .

لتبعة حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة<sup>(١)</sup> ، فحيث يحرم المستأجر لسبب لا بد له فيه من الانتفاع بالعين ، هلاكها أو لقيام عائق يحول دون الانتفاع بها أو لوجود عيب فيها أو لتعرض الغير تعرضاً مبنياً على سبب قانوني أو تعرضاً مادياً أو لغير ذلك من الأسباب ، فإن الذى يتحمل تبعة ذلك هو المؤجر لا المستأجر . ويتمثل تحمله لهذه التبعة فى حق المستأجر فى طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، دون أن يكون له حق فى التعويض ، لأن التعويض جزاء للمسئولية عن الضمان ، ولا محل لهذا الجزاء فى تحمل تبعة الحرمان من الانتفاع بالعين . وهذه القاعدة الأساسية فى الإيجار مردها إلى قاعدة أساسية أخرى هى أن الأجرة تقابل الانتفاع بالعين ، فإذا زال هذا الانتفاع أو نقص وجب الفسخ أو إنقاص الأجرة .

ويستخلص من النص المتقدم للذكر أنه حتى يجوز للمستأجر أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بسبب التعرض المادى الصادر من الغير ، يجب أن يتوافر شرطان :

( الشرط الأول ) أن يقع التعرض بسبب لا يد للمستأجر فيه . فيجب إذن أن يكون التعرض المادى الصادر من الغير أجنبياً عن المستأجر ، كما هو أجنبى عن المؤجر فيما قدمنا<sup>(٢)</sup> . فإذا وقع التعرض من الغير بسبب يرجع إلى المستأجر ، كما لو كان السبب قيام خصومة بين المتعرض والمستأجر ، أو كان المستأجر هو الذى استفز المتعرض فدفعه إلى تعرضه ، أو قصر المستأجر فتمكن المتعرض من تعرضه بسبب هذا التقصير ، لم يكن المستأجر أن يرجع على المؤجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة<sup>(٣)</sup> . بل على العكس من ذلك المؤجر هو الذى يرجع على المستأجر بتعويضه عن الضرر الذى عسى أن يكون قد أصابه من جراء هذا التعرض المادى الذى وقع بسبب يرجع إلى المستأجر ، وذلك وفقاً للقواعد العامة .

( ١ ) سليمان مرقس فقرة ١٧٤ ص ٣١٢ .

( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ٢٧٨ .

( ٣ ) فإذا كان ملك المستأجر هو الذى استفز المتظاهرين فاعتدوا عليه ، أو لم يحتط فيقتل سائرته حتى يتوقى تمدى المتظاهرين عليه ، كان التعرض الواقع عليه بب لا يد فيه ، فليس له فى هذه الحالة أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة ( سليمان مرقس فقرة ١٧٣ ص ٣٠٨ هامش ٢ ) .

وحتى لا يكون للمستأجر يد في التعرض ، يجب أيضاً ألا يكون قد قصر في وضع حد له<sup>(١)</sup> ، بل بذل كل ما في وسعه لدفعه بعد وقوعه فلم يتمكن من ذلك<sup>(٢)</sup> . فإذا قامت حرب أو نشبت ثورة تسبب عنها أن تلفت العين أو اضطر المستأجر بسببها أن يترك العين فيحرم من الانتفاع بها ، فإن هذا يعتبر تعرضاً مادياً بسبب لا يد للمستأجر فيه ، فقد وقع بسبب لا يرجع إليه وما كان يستطيع دفع التعرض بعد وقوعه . وإذا تعدى الغير على الدار المؤجرة فهلها أو هدم جزءاً منها ، فهذا أيضاً تعرض لا يد للمستأجر فيه ، فقد وقع بسبب لا يرجع إليه ، وما كان يستطيع دفع التعرض بعد وقوعه فقد هدمت الدار دون أن يكون في مكنته منع هدمها وبعد الهدم لم يعد يستطيع أن يتوقى التعرض . وإذا اغتصب الغير العين المؤجرة ، ولم يستطع المستأجر أن يسترد العين من المغتصب بالوسائل التي في يده ، فهذا أيضاً تعرض مادي لا يد له فيه ، فلم يكن يستطيع منعه قبل أن يقع ، ولادفعه بعد أن وقع .

ونرى من ذلك أن التعرض المادي الصادر من الغير يكون في هذه الحالة بمثابة القوة القاهرة ، فالمؤجر لاصلة له به والمستأجر لم يتسبب في وقوعه ولم يتمكن من دفعه . فعمل الغير هنا كعمل القوة القاهرة ، كلاهما حرم المستأجر من الانتفاع بالعين . ولا يد في ذلك لا للمؤجر ولا للمستأجر . ونقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « على أنه إذا كان التعرض

---

(١) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٧٠ . وقد أشار إلى قضية في فرنسا استرج فيها تقصير المستأجر في دفع التعرض بمسلكه في استشارته . ففي مدينة بورجو ، أثناء الحرب العالمية الثانية ، كان المستأجر قد أعد المكان المؤجر مقهى لاستقبال الجنود الألمان عند احتلالهم للمدينة . فأتار مسك المستأجر بمخط الألمان الفرنسيين ، ووضع أحدهم قبيلة أمام المقهى فلم تنفجر ، ثم وضعت قبيلة ثانية وأحدثت بالعين عطياً كبيراً . فقضت محكمة بورجو في ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٤٦ بأن المؤجر لا يلتزم في هذه الحالة لا بترميم العين ولا بإتفاص الأجرة ، إذ كان يجب على المستأجر بعد انفجار القبيلة الأولى أن يتخذ الحيلة ويبلغ السلطة العامة ، فلم قيامه بذلك يد تقصيراً يسقط معه التزام المؤجر .

(٢) ويجب أيضاً أن يبادر إلى إخطار المؤجر بالاعتداء الذي وقع على العين المؤجرة (م ٥٨٥ مدني) . فإن قصر في ذلك كان مستولاً عن تعويض المؤجر عن الضرر الذي كان هذا يستطيع أن يعوقه لو أخطر بالتعرض في الوقت المناسب (سليمان مرقس فقرة ١٧٤ ص ٣١١ هاشم ١ - وانظر أيضاً م ٧٥٥ مدني عراق آتفاً فقرة ٢٨١ في الماشم) .

المادى لايد للمستأجر فيه ، وبلغ من الجسامة حداً يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين ، فيكون ذلك بمثابة قوة قاهرة تحول دون الانتفاع ، ويكون للمستأجر الحق في الفسخ أو إنقاص الأجرة . وهذه نتيجة منطقية للمبدأ القاضي بأن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع ، وبأن الإيجار عقد مستمر تقابل الأجرة فيه المنفعة (١) .

( الشرط الثاني ) أن يكون التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة (٢) . وحرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة يرجع لأحد سببين : السبب الأول أن يكون التعرض قد وقع على العين المؤجرة ذاتها فادى إلى إتلافها إتلافاً كلياً أو جزئياً ، كما إذا وقعت حرب أو ثورة فأتلقت الأعمال الحربية أو أعمال الثوار العين ، أو تعدى الغر على العين فهدهما . وفي هذه الحالة تهلك العين هلاكاً كلياً أو جزئياً ، فلا تنسرى أحكام المادة ٥٧٥/٢ مدنى ، بل تنسرى أحكام هلاك العين المؤجرة التى تتضمنها المادة ٥٦٩ مدنى وقد تقدم بيانها (٣) . فلذا كان الهلاك كلياً انفسخ الإيجار بحكم القانون ، وإذا كان الهلاك جزئياً وبلغ من الجسامة حداً يبرر فسخ الإيجار أمكن الفسخ وإلا أنقصت

( ١ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥١٦ - وقد رأينا أن اعتراضاً تقدم إلى لجنة مجلس الشيوخ في هذا الصدد ، يقوم على أن التعرض المادى الصادر من الغير ليس من قبيل القوة القاهرة ، ولم تقر اللجنة هذا الاعتراض ( انظر آنفاً فقرة ٢٧٥ في الهامش - وانظر عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٧٤ ص ٢٧١ هامش ١ - محمد كامل مرسى فقرة ١٢٣ ص ١٤٧ - ص ١٤٨ - محمد على إمام فقرة ٩٤ ص ٢٢٢ - ص ٢٢٣ - عبد المنعم البدر اوى ص ٦٨ - ص ٦٩ - عبد المنعم فريج الصلة فقرة ١٣٠ ص ١٨٧ - ص ١٨٨ ) .

( ٢ ) فرجوع المستأجر على المؤجر إنما يكون بسبب حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة . فإذا أتلقت زراعة المستأجر ، فلا رجوع له على المؤجر ولا يرجع إلا على التعرض . أما إذا هنت العين أو جزء منها أو حدث بها تلف ، كما إذا أتلقت معتد بعض حجر المنزل وما فيها من أثاث للمستأجر ، فلا رجوع للمستأجر بالنسبة إلى تلف الأثاث إلا على التعرض ، وأما بالنسبة إلى تلف بعض الحجر فيرجع على المؤجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة . وله في هذه الحالة أن يلزم للمؤجر بإصلاح الحجر التالفة بموجب التزامه بصيانة العين وإجراء الترميمات الضرورية ، فإذا امتنع المؤجر عن ذلك كان للمستأجر القيام بالإصلاح على نفقته بترخيص من المحكمة أو بدون ترخيص على حسب الأحوال ( انظر آنفاً فقرة ٢٢٠ - سليمان مرقس فقرة ١٧٣ ص ٣٠٨ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٦٩ ص ٢٦٤ ) .

( ٣ ) انظر آنفاً فقرة ٢٣٠ وما بعدها .

الأجرة<sup>(١)</sup>. وفي حالة الهلاك الجزئي يمكن للمستأجر أن يطالب بإعادة العين إلى أصلها إذا لم تكن نفقات هذه الإعادة باهظة<sup>(٢)</sup>. ولكل من المؤجر والمستأجر، فوق ذلك، الرجوع على المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي أصابه، الأول عن تلف العين وعن رجوع المستأجر عليه، والثاني عن حرمانه من الانتفاع بالعين وبخاصة إذا فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته، وذلك طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية<sup>(٣)</sup>. والسبب الثاني أن يكون التعرض قد وقع، لا على العين المؤجرة ذاتها، بل على انتفاع المستأجر بها. فإذا وقعت حرب أو ثورة لم تتلف العين المؤجرة، ولكنها أرغمت المستأجر على ترك العين فحرم من الانتفاع بها، أو إذا اغتصب العين معتد فحال بين المستأجر وبين الانتفاع بها، فإن التعرض للمادى الصادر من الغير في هذه الحالة لم يقع على العين ذاتها، بل وقع على انتفاع المستأجر بالعين فحرمه منه. فيكون للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة بحسب الأحوال، وذلك تطبيقاً للمادة ٢/٥٧٥ مدني لاتطبيقاً للمادة ٥٦٩ مدني. ويشترط أن يكون التعرض جسيماً، لا في ذاته فحسب، بل أيضاً من حيث نتيجته، فيكون حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين حرماناً جسيماً، إذا لم يكن كافياً لتبرير النسخ فعلى الأقل يبرر إنقاص الأجرة<sup>(٤)</sup>. ويجوز

(١) ويلحق بالهلاك الجزئي أن تصبح العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أوجرت من أجله أو أن ينقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً (م ٢/٥٦٩ مدني).

(٢) انظر أيضاً فقرة ٢٣٦ - وإذا لم تهلك العين هلاكاً كلياً أو جزئياً، ولكنها احتاجت إلى ترميم، فتدفع يلتزم المؤجر بإجراء الترميم بموجب التزامه بصيانة العين كما قدمنا (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٢ ص ٧١٢).

(٣) انظر أيضاً فقرة ٢٣٨ - جيوار ١ فقرة ١٦٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢١ ص ٧٠٦ - سليمان مرقس فقرة ١٧٤ ص ٣١٣.

(٤) قارن منصور مصطفي منصور فقرة ١٩٠ ص ٤٧٧ - ص ٤٨٠. ولم يكن التفتين المدني القديم يشتمل على نص صريح بمائل نص المادة ٢/٥٧٥ مدني جديد، وإنما نصت المادة ٣٧٤ / ٤٥٩ مدني قديم على أنه «إذا حصل التعرض من غير المؤجر يدعى أن له حقاً على ائجل المستأجر، أو أزال إحدى المنافع الأصلية التي لا يتم إنتفاع المستأجر بنورها، جاز للمستأجر على حسب الأحوال أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة» (انظر أيضاً فقرة ٢٧٥). فالنص كما نرى غير صريح فيما يتعلق بالتعرض للمادى الصادر من الغير، حتى أن بعض الفقهاء ذهب إلى أن إزالة إحدى المنافع الأصلية للعين المؤجرة شرط آخر في التعرض المبنى على سبب قانوني، وأن لفظ «أو» ورد خطأ وصححه «وأو المطف» (دي هلتس ٢ =

لكل من المؤجر والمستأجر ، فوق ذلك ، الرجوع على المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي أصابه ، الأول عما عسى أن يكون قد أصاب العين من ضرر يسبب التعرض وعن رجوع المستأجر عليه ، والثاني عن حرمانه من الانتفاع بالعين وبخاصة إذا فسخ الإيجار قبل انتضاء مدته ، وذلك كله طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية<sup>(١)</sup>.

### § ٣ - بعض الصور المألوفة للتعرض الصادر من الغير

٢٨٧ - **تعدا لبعض هذه الصور :** ونستعرض بعض الصور المألوفة للتعرض الصادر من الغير ، سواء كان هذا التعرض مبنياً على سبب قانوني أو كان تعرضاً مادياً ، وهي صور يكثر وقوعها في العمل .

ونبحث منها الصور الخمس الآتية : ( أ ) تعدد المستأجرين لعين واحدة من مؤجر واحد وتزاحمهم . ( ب ) التعرض الصادر من جيران مستأجرين من مؤجر واحد . ( ج ) التعرض الصادر من جيران مستأجرين من مؤجرين مختلفين . ( د ) التعرض الصادر من جهة حكومية . ( هـ ) التعرض الناشئ من سرقة العين المؤجرة .

١- الإيجار فقرة ١٤٦ - وانظر آنفاً فقرة ٢٦٢ في الهامش . ولذلك كانت حالة حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة تقاس على حالة الهلاك إذ كان يوجد نص صريح في هذه الحالة الأخيرة . وقد كتبنا في هذا المعنى ، في عهد التقنين المدني القديم ، ما يأتي : « هذا وإذا كان المؤجر لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير بعد تسليم العين للمستأجر ، إلا أنه إذا نشأ من جراء هذا التعرض أن العين هلكت هلاكاً كلياً أو جزئياً ( كاحتراق العين من امتداد النار من منزل مجاور ) ، فيجب تطبيق المواد ٢٧٠/٤٥٤ - ٧٢٢/٤٥٥ ، وهذه تقضي أن المستأجر الحق في طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة . ونرى أيضاً أنه إذا نشأ عن التعرض المادي أن استحال على المستأجر الانتفاع بالعين كلها أو بعضها ، فيقاس هذا على حالة الهلاك المادي لوحدة العلة ، ويجوز للمستأجر الفسخ أو إنقاص الأجرة » ( الإيجار المؤلف فقرة ٢٤٢ ) - وهذا هو أيضاً الرأي الذي جرى عليه الفقه والتضاء في فرنسا ( ترولون ١ فقرة ٢٢٤ - ديفرجيه ١ فقرة ٥٢٤ - لوران ٢٥ فقرة ٤١٠ - جيوار ١ فقرة ٣٩٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٢ ص ٧١١ - ص ٧١٢ - نقض فرنسي ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٢٢ دالوز ١٩٢٥ - ١ - ٢١٣ - ٨ يولييه سنة ١٩٢٦ سيريه ١٩٢٦ - ١ - ٣٥٩ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥١ دالوز ١٩٥٢ - ٤٣٦ - انظر عكس ذلك بودرى وقال ١ فقرة ٥٢٣ وفقرة ٥٢٧ ) .

( ١ ) جيوار ١ فقرة ١٦٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢١ - سليمان مرقس فقرة

(أ) تعدد المستأجرين لعين واحدة من مؤجر واحد وتزاحمهم

٢٨٨ — نصوص قانونية : تنص المادة ٥٧٣ من التقنين المدني على ما يأتي :

« ١ — إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش ، فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية ، قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره ، فإنه هو الذي يفضل » .

« ٢ — فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين ، فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض » <sup>(١)</sup> .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم المادة ٤٤٨/٣٦٥ <sup>(٢)</sup> .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٤١ — وفي التقنين المدني الليبي م ٥٧٢ — ولا مقابل له في التقنين المدني العراقي ، ولا في تقنين الموجبات والعقود البناني <sup>(٣)</sup> .

وقد وضع هذا النص بين النصوص المتعلقة بضمان التعرض الصادر من الغير ،

(١) تاريخ النص . ورد هذا النص في المادة ٧٧٢ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا بعض تحويرات لفظية ، أدخلتها لجنة المراجعة فم الصلطي ، وأقرت اللجنة النص تحت رقم ٦٠٢ في المشروع النهائي ، ووافق مجلس النواب على النص تحت رقم ٦٠١ ، ثم وافق عليه مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٧٣ ( مجموعة الأعمال التشريعية ٤ ص ٥١٠ — ص ٥١٢ ) .

(٢) التقنين المدني القديم م ٤٤٨/٣٦٥ : في حالة تعدد المستأجرين لعقار واحد في آن واحد ، يقدم من وضع يده أولاً . ولكن إذا سجل أحد مستأجري العقار سند إيجاره قبل وضع يد غيره عليه أو قبل انتهاء الإيجار الجديد ، فهو الذي له الأولوية . ( وأحكام التقنين المدني القديم تنفق مع أحكام التقنين المدني الجديد ، إلا أن النص الوارد في التقنين المدني القديم ، مقصور على المقار دون المنقول . ولكن تطبيق القواعد العامة على المنقول تؤدي إلى نفس الأحكام : الإيجار للمؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٢ ) .

(٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٤١ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٥٧٢ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي : لا مقابل تنص القواعد العامة وسيأتي ذكرها في المتن .

تقنين الموجبات والعقود البناني : لا مقابل وينطبق اتباع ما يجري عليه العمل في فرنسا وسيأتي ذكره في المتن .



لأنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة من مؤجر واحد ، فكل منهم يجوز له أن يتعرض للآخرين لأنه يستند إلى حق يتعارض مع حقوقهم . وإذا فضل أحدهم طبقاً للأحكام المقررة في النص ، كان للباقي أن يرجعوا بضمان الاستحقاق على المؤجر (١) . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وقد وضع النص بين النصوص المتعلقة بضمان الاستحقاق ، لأن تفضيل أحد المستأجرين المتزامين يوجب ضمان الاستحقاق للباقيين » (٢) .

## ٢٨٩ - مجال تطبيق النص : ويلاحظ ، بادئ ذي بدء ، أن تطبيق النص

يكون عند توافر شرطين :

( الشرط الأول ) أن يكون كل مستأجر من المستأجرين المتزامين قد تعاقد مع شخص يملك حق الإيجار ، كما إذا استأجر شخص من المالك وكان ذا أهلية للإيجار واستأجر الآخر من وكيل المالك ، أو استأجر كل منهما من المالك أو من الوكيل ، أو استأجر أحدهما من الوصى قبل تسجيل الإذن للقاصر في تسلم أمواله واستأجر الآخر من القاصر بعد تسجيل الإذن . أما إذا استأجر أحدهما ممن يملك حق الإيجار والآخر ممن لا يملك هذا الحق ، فلا شك في أن المستأجر الأول هو الذى يفضل ولو كان الثانى أسبق منه في التاريخ وفي التسجيل وفي وضع اليد . ذلك لأن المؤجر لهذا الأخير لا يملك الإيجار فلا يستطيع تنفيذ التزاماته ، ويكتفى المستأجر منه في هذه الحالة بالرجوع عليه بالتعويض (٣) .

( الشرط الثانى ) أن تكون مدة الإيجار واحدة لكل من المستأجرين المتزامين . أو على الأقل أن تكون مدة أحدهما متخلطة في مدة الآخر ، أى تكون هناك مدة مشتركة بين العقدين . ويتحقق ذلك إذا استأجر أحدهما مثلاً من أول يناير سنة ١٩٦٣ لغاية آخر ديسمبر سنة ١٩٦٣ ، واستأجر الآخر عن المدة نفسها ، أو استأجر

( ١ ) هيك ١٠ فقرة ٢٩٩ - بودرى وقال ١ فقرة ١٣٧ .

( ٢ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥١١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١

ص ٤٨٠ هامش ١ .

( ٣ ) الإيجار مؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٢ - سليمان مرقس فقرة ١٢٤ ص ٣١٤

هامش ١ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٧٩ ص ٢٧٦ - ص ٢٧٧ - محمد علي إمام فقرة ١٦٠

ص ٣٨٥ - ص ٣٨٦ - عبد المنعم البدرائى ص ٣٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١

ص ٤٨٠ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٣٢ ص ١٨٩ .

من أول يولييه سنة ١٩٦٣ لغاية آخر يولييه سنة ١٩٦٤ فتدخل مدة المستأجر الثاني في مدة المستأجر الأول من أول يولييه سنة ١٩٦٣ لغاية آخر ديسمبر سنة ١٩٦٣<sup>(١)</sup>. أما إذا كانت مدة المستأجر الثاني لاحقة لمدة المستأجر الأول وغير متداخلة فيها ، ولو كان عقدا الإيجار قد صدرا في وقت واحد ، فلا عمل لتطبيق النص ، ويستوفى المستأجران متعاقبين كل منهما مدته كاملة . فإذا استأجر شخص عيناً من أول يناير سنة ١٩٦٣ لغاية آخر ديسمبر سنة ١٩٦٣ ، واستأجر آخر نفس العين من أول يناير سنة ١٩٦٤ لغاية آخر ديسمبر سنة ١٩٦٤ ، فلا تراحم بين هذين المستأجرين ، وكان للأول أن يستوفى مدته إلى آخرها ثم يعقبه الثاني فيستوفى مدته كاملة .

فإذا ما توافر هذان الشرطان ، انفتح مجال تطبيق المادة ٥٧٣ مدني ، وهي تسرى على المنقول والعقار . فنبداً ببحث النص بالنسبة إلى المنقول ، ثم نبحثه بالنسبة إلى العقار .

**٢٩٠ - تراحم المستأجرين للمنقول :** تقرر المادة ١/٥٧٣ مدني في صدرها ، كما رأينا ، أنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده دون نس . وهذا النص عام يسرى على كل عين مؤجرة ، سواء كانت منقولة أو عقاراً . فنقتصر هنا على تطبيقها فيما يتعلق بالمنقول .

والنص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة . فالمستأجر ليس له إلا حق شخصي في ذمة المؤجر ، فهو دائن عادي لا يتقدم على غيره من الدائنين العاديين . فإذا تعدد المستأجرون لمنقول واحد ، كان كل منهم دائناً عادياً للمؤجر ، فلا يتقدم أحد على آخر حتى لو كان تاريخ عقده ثابتاً وسابقاً على تاريخ عقود الآخرين . إذ الدائنون العاديون لا يتقدم أحد منهم على الآخر ولو كان حقه سابقاً ، بل يتساوون جميعاً ( ٢/٢٣٤ مدني ) . فمن سبق منهم إلى استيفاء حقه فاز به كاملاً ، ولو كان هذا الحق متأخراً في الوجود عن حقوق الدائنين الآخرين . ولا يشترط في ذلك إلا أن يكون استيفاء الدائن لحقه قد تم دون أن يكون هناك واطوٍ بينه وبين المدين الذي وفاه حقه . وهذه القاعدة مقررة في الفقرة اثنائية من المادة ٢٤٢ مدني إذ تقول :

( ١ ) سليمان مرقس فقرة ١٢٤ ص ٢١٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٧٩ ص ٢٧٦ -

محمد علي إمام فقرة ١٦٠ ص ٣٨٥ - عبد المنعم البدر اوى ص ٣٩ - منصور مصطفى منصور

فقرة ١٩١ ص ٤٨٠ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٣٢ ص ١٨٩ - ص ١٩٠ .

« وإذا وفى المدين المعسر أحد دائنيه قبل انقضاء الأجل الذى عين أصلاً للوفاء ، فلا يسرى هذا الوفاء فى حق باقى الدائنين . وكذلك لا يسرى فى حقهم الوفاء ولو حصل بعد انقضاء هذا الأجل ، إذا كان قد تم نتيجة تواطؤ بين المدين والدائن الذى استوفى حقه » .

فالمادة ٥٧٣ مدنى ، إذ تقرر أنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده دون غش ، لا تفعل أكثر من أن تطبق الأحكام التى تقدم ذكرها على عقد الإيجار إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة هـ ذلك أنه إذا استأجر المنقول الواحد شخصان ، فهما دائتان عاديان للمؤجر كما قلنا . ولا عبرة بأسبقية تاريخ إيجار أحدهما على تاريخ إيجار الآخر ، فلو أن الأول استأجر المنقول بعقد تاريخه ثابت فى أول يناير عن مدة تبدأ من أول مارس ، واستأجر الثانى ذات المنقول من نفس المؤجر عن مدة تبدأ هى أيضاً من أول مارس ولكن بعقد تاريخه ثابت فى أول فبراير ، لما تقدم المستأجر الأول على المستأجر الثانى لجرد أن إيجاره أسبق فى التاريخ . ولو أن المستأجر الثانى سبق إلى وضع يده دون غش على المنقول ، لكان هو الذى يتقدم رغماً من تأخر تاريخه . ذلك أن معنى وضع يده على المنقول هو أنه استوفى حقه من المؤجر فسلم العين منه ووضع يده عليها ، فيكون شأنه شأن أى دائن عادى استوفى حقه دون غش فخلص له هذا الحق (١) كما قلنا .

( ١ ) فوضع يد المستأجر على العين المؤجرة هو استيفاء لحقه من المؤجر كدائن شخصى له . ومن معنى الاستيفاء الحق جاء التفضيل ، ولم يجزى من مجرد وضع اليد . وهناك رأى يذهب إلى أن التفضيل إنما يجزى من وضع اليد ذاته مجرداً عن معنى الاستيفاء ، طبقاً لقاعدة المروفة التى تقضى بأنه عند تعادل المركزين يفضل واضع اليد (in pari causa melior est causa possidentis) (استئناف مصر ٢١ ديسمبر سنة ١٩٤٧ المحاماة ٣١ رقم ٤٤٦ ص ١٥١٨ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٧٩ ص ٢٧٨ - وقرب الإيجار المؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٠ - ص ٤٩٢ ) . ولو كان التفضيل آتياً من وضع اليد فى ذاته ، لوجب فى العقار تفضيل المستأجر واضع اليد بموجب إيجار سابق ، تجدد تجديداً ضمناً أو صريحاً ، حل المستأجر الذى يسجل عقده بعد وضع يد المستأجر الأول بموجب الإيجار السابق وقبل تجدد هذا الإيجار ، وهذا ما يقضى بمكته صريح نص المادة ٥٧٣ / ١ مدنى ، فإن المستأجر الذى سجل قبل تجدد الإيجار ، أى قبل استيفاء المستأجر واضع اليد لحقه بموجب الإيجار الجديد ، هو الذى يفضل كما سئى ( انظر ما على فقرة ٢٩١ - وهذا هو رأى الذى ذهب إليه بحق الأستاذ سليمان مرقس فقرة ١٢٤ ص ٢١٥ هامش ٣ - وانظر أيضاً فى نفس المعنى : محمد على إمام فقرة ١٦٠ ص ٣٨٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨١ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٣٢ ص ١٩٠ ) .

ونرى من ذلك أن المادة ١٧/٥٧٣ مدني، بالنسبة إلى المنقول، ليست إلا تقريراً للقواعد العامة. ومقتضى تطبيقها أنه إذا تزامن مستأجران لمنقول واحد، قلم من وضع يده أولاً على المنقول، لأنه هو الذي استوفى حقه من مدينه المؤجر فيخلص المنقول له دون المستأجر الآخر، ولو كان عقد هذا المستأجر الآخر أسبق في التاريخ. ولما كانت القاعدة أن وفاة المدين المعسر للدين عند حلول أجله لا يسرى في حق الدائنين الآخرين إذا كان قد تم نتيجة تواطؤ بين المدين والدائن الذي استوفى حقه كما رأينا (م ٢/٢٤٢ مدني)<sup>(١)</sup>، فتطبيق هذه القاعدة في الحالة التي نحن بصددنا يقتضي أن يكون المستأجر الذي وضع يده على المنقول قد وضع يده دون غش كما تقول المادة ١٧/٥٧٣ مدني، أو دون أن يكون هناك تواطؤ بينه وبين المؤجر كما تقول المادة ٢/٢٤٢ مدني. ذلك أن المؤجر، وهو مدين بتسليم العين المؤجرة لكل من المستأجرين، إذا سلمها لأحدهما، اعتبر معسراً بالنسبة إلى الآخر من ناحية تسليم العين ولو لم يكن معسراً من ناحية التعويض<sup>(٢)</sup>. فيجب، حتى يسرى الوفاء في حق المستأجر الآخر، أن يكون المستأجر الذي وضع يده على العين لم يتواطأ مع المؤجر. ومعنى عدم التواطؤ هنا أن يكون وقت وضع يده على العين المؤجرة لا يعلم بوجود إيجار سابق على إيجاره، فإذا كان يعلم بأن هناك مستأجراً استأجر العين قبله، وبأدرك إلى تسليم العين قبل أن يتسلمها المستأجر

(١) هذا وقد رأينا أن المادة ٢/٢٤٢ مدني تقتضي أيضاً بأنه «إذا وفي المدين المعسر أحد دائنيه قبل انقضاء الأجل الذي عين أصلاً الوفاء، فلا يسرى هذا الوفاء في حق باقي الدائنين». والمفروض هنا أن المؤجر سلم العين للمستأجر قبل حلول ميعاد بدء الانتفاع، وهذا الفرع فادر الحصول في العمل، فإن المؤجر لا يسلم العين للمستأجر إلا لينتفع بها، فلا يسلمها إذن إلا عند حلول بدء الانتفاع. وإذا وقع أن المؤجر سلم العين للمستأجر قبل حلول ميعاد بدء الانتفاع، فلا يمكن أن يكون هذا التسليم إلا عن طريق التث إضراراً بالمستأجر الآخر، فلا يسرى في حق هذا الأخير دون حاجة إلى إثبات النشر، ونفس المادة ٢/٢٤٢ مدني لا تتطلب إثبات النشر في هذه الحالة (سليمان مرقس فقرة ١٢٤ ص ٢١٧ - ص ٢١٨ - محمد علي إمام فقرة ١٦٠ - عبد المنعم البدر أوى ص ٤١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٣٢ ص ١٩١).

(٢) وهذا التعويض يستحقه المستأجر الذي لم يتسلم العين، لأنه لا يستطيع أن يطالب المؤجر بالتنفيذ المعنى أي بتسليم العين. فقد أصبح التنفيذ المعنى مستحيلًا على المؤجر، إذ لا يستطيع أن يسترد العين من المستأجر الذي تسلمها فهو مدين له بشأن عدم التعرض ومن وجب عليه الضمان لا يجوز له الاسترداد. فلم يبق للمستأجر الذي لم يتسلم العين، بعد أن أصبح التنفيذ المعنى مستحيلًا، إلا أن يطالب بالتعويض (قارن بيانا ١١ فقرة ٥٤١).

الآخر ، فهذا هو التواطؤ . ولا يكون هناك تواطؤ إذا كان المستأجر الذي وضع يده يعلم بوجود مستأجر آخر ولكنه نال عليه في تاريخ إجارته ، فنحن حق المستأجر السابق في هذه الحالة أن يبادر إلى تسلم العين حتى يأمن مزاولة المستأجر التالي له . كذلك لا يكون هناك تواطؤ إذا كان المستأجر المزارع سابقاً في التاريخ ، ولكن المستأجر الذي وضع يده لم يكن يعلم بوجوده وقت وضع يده ، وإن علم بوجوده بعد ذلك (١) .

وتقول الفقرة الثانية من المادة ٥٧٣ مدني إنه إذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين ، فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض . ومقتضى تطبيق هذا النص على المستأجرين المنقول المزارعين أنه إذا لم يسلم المؤجر المنقول لأحد منهما ، وطالباه معاً به (٢) ، فلا يمكن الحكم بتسليم المنقول لأيهما . فليس لأحد منهما أن يتقدم على الآخر ، ولم يبق إلا الحكم لكل منهما بتعويض أساسه ضمان الاستحقاق . كذلك إذا كان عقد أحد المستأجرين سابقاً على عقد الآخر ، وعلم المستأجر اللاحق بوجود المستأجر السابق ، لم يستطع المستأجر اللاحق أن يتسلم العين من المؤجر ، وإذا تسلمها لم يعتد بتسلمه لأنه يكون قد وضع يده على العين بطريق الغش ، ومن ثم لا يكون هنا أيضاً سبب للتفضيل حتى إذا سلم المؤجر العين للمستأجر اللاحق ، ولا يبقى إلا انتزاع العين من هذا الأخير والحكم لكل من المستأجرين بالتعويض . أما إذا سلم المؤجر العين للمستأجر السابق ، فإن وضع

(١) ويكون هناك تواطؤ ولو كان المستأجر الذي وضع يده لا يعلم وقت الإيجار بوجود المستأجر المزارع السابق ، متى كان يعلم بوجوده وقت وضع اليد ( عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٧٩ ص ٢٨٠ - ص ٢٨١ - سليمان مرقس فقرة ١٢٤ ص ٢١٦ - ص ٢١٧ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٢ - عبد المنعم فرج الصلدة فقرة ١٣٢ ص ١٩٠ - ص ١٩١ - وقارن محمد علي إمام فقرة ١٦٠ ص ٣٨٨ وعبد المنعم البدرى ص ٤٠ : وهما يفحان إلى أنه لا يمكن علم المستأجر بوجود مستأجر سابق بل يجب أيضاً أن يكون قد اتفق مع المؤجر على أن يسلمه العين متواطئاً معه في ذلك إضراراً بحق المستأجر السابق - والأول من الناحية العملية أن يفترض تواطؤ المستأجر لمجرد علمه بوجود مستأجر سابق ، وذلك إلى أن يثبت العكس كما إذا أثبت المؤجر أنه لم يؤجر لمستأجر آخر إلا بعد أن اعتقد أن المستأجر السابق لن ينفذ عقد الإيجار وشاركه المستأجر الآخر هذا الاعتقاد فتسلم العين على هذا الأساس : منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٢ ) .

(٢) أما إذا طالبه أحدهما دون الآخر ، فإنه يقضى بتسليم العين له ، ولا يبقى للآخر إلا الرجوع على المؤجر بالتعويض .

يد هذا المستأجر يكون دون غش ، ويكون وضع اليد هذا سبباً لتفضيله على المستأجر اللاحق .

هذه هي أحكام المفاضلة بين المستأجرين المترشحين للمنقول في التقنين المدني الجديد بموجب نص المادة ٥٧٣ من هذا التقنين . ولم يكن التقنين المدني القديم يشتمل على نص مماثل بالنسبة إلى المنقول كما قدمنا ، فكان الواجب تطبيق القواعد العامة . ولما كانت الأحكام التي قدمناها ليست إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، لذلك تكون أحكام التقنينين القديم والجديد واحدة فيما يتعلق بالمنقول . وهي واحدة أيضاً فيما يتعلق بالعقار ، لأن أحكام النصوص في التقنينين واحدة في هذه المسألة<sup>(١)</sup> كما سبق القول .

وكان الواجب أن تكون الأحكام التي قدمناها في المفاضلة بين المستأجرين المترشحين للمنقول هي نفس أحكام القانون الفرنسي ، ذلك لأن التقنين المدني الفرنسي لا يشتمل على نص في هذه المسألة ، لا بالنسبة إلى المنقول ولا بالنسبة إلى العقار . ولما كانت الأحكام التي قدمناها ليست إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فقد كان ينبغي أن تسرى هذه الأحكام في القانون الفرنسي ، لا بالنسبة إلى المنقول فحسب ، بل بالنسبة إليه وإلى العقار معاً . غير أن القضاء الفرنسي قد استقر أخيراً على غير ذلك ، وقضت محكمة النقض الفرنسية في أحكام حديثة بأن المفاضلة بين المستأجرين المترشحين ، في المنقول وفي العقار ، تكون على أساس الأسبقية في تاريخ عقد الإيجار ، فمن كان من المستأجرين عقده أسبق في ثبوت التاريخ كان هو الذي يتقدم<sup>(٢)</sup> .

(١) انظر م ٥٧٣ مدني جديد وم ٤٤٨/٣٦٥ مدني قديم أنفاً فقرة ٢٨٨ .

(٢) نقض فرنسي ١٢ فبراير سنة ١٩٥٤ (حكاك) وأول يونيو سنة ١٩٥٤ دالوز ١٩٥٤ مختصر ٧٥ - وهناك رأي في فرنسا يدفع إلى أن الأفضلية تكون لمن وضع يده أولاً تطبيقاً للقواعد العامة (ليون الاستثنائية ٣٠ يوليو سنة ١٨٨١ دالوز ٨٢ - ٢ - ٢٢٢ - باريس ١٦ يوليو سنة ١٩٣١ جازيت دي پاليه ١٩٣١ - ٢ - ٢ - ٥٠٩ - ٢٥ يوليو سنة ١٩٤٩ جازيت دي پاليه ١٩٤٩ - ٢ - ٢ - T . انظر Ball ١ ٢ - ديفر جييه ١ فقرة ٤٦ وفقرة ٢٤٣ وفقرة ٢٨٧ - جيوار ١ فقرة ٢٣ وفقرة ٢٩ ) . فإذا لم يضع أحد من المستأجرين يده على العين ، يبيع حق الإيجار وقسم الثمن بينهم ، ولكل منهم الرجوع على المؤجر ببقية الترخيص ( جيوار ١ فقرة ٢٣ وفقرة ٢٩ ) . ولكن الرأي الراجح في فرنسا ، وهو الرأي الذي استقر أخيراً كما قررنا بأحكام محكمة النقض الحديثة ، هو أن تكون الأفضلية للأسبق في ثبوت التاريخ ، قياساً على-

٢٩١ - نزاهم المستأجرين للعقار : كل ما قلناه عن المفاضلة بين المستأجرين المتراحين للمنتول عن طريق الأسبقية إلى وضع اليد على العين المؤجرة يسرى في المفاضلة بين المستأجرين المتراحين للعقار . فصدر الفقرة الأولى من المادة ٥٧٣ مدني عامة ، كما رأينا ، إذ تعرض المفاضلة بين المستأجرين المتعددين لعين واحدة ، ولم تميز بين ما إذا كانت العين منقولا أو عقارا .

فإذا استأجر شخصان عقارا من مؤجر واحد ، لم يكن أحدهما أولى بالترتيب من الآخر ولو كان تاريخ عقده أسبق . ولكن إذا تسلم أحدهما العقار من المؤجر ، ووضع يده عليه دون غش<sup>(١)</sup> على النحو الذي يبينه فيما تقدم ، فهو الذي يفضل ، لأنه استوفى حقه من مدينة دون أن يتواطأ في ذلك مع المدين للإضرار بالمستأجر الآخر ، فيخلص له العقار ، ويرجع المستأجر الآخر على المؤجر بالتعويض على أساس ضمان الاستحقاق .

ولكن الفقرة الأولى من المادة ٥٧٣ مدني في عجزها تخص العقار بمحكم يتفرد به دون المنتول ، فنقول ما يأتي : « فإذا كان مستأجر عقار سجل عقده

= تقدم المستأجر الأسبق في التاريخ على المشتري لعين المؤجرة ، فإذا كان يتقدم على المشتري فأول أن يتقدم على مستأجر آخر حقه أصح من حق المشتري ( روان الاستثنائية ١٥ مارس سنة ١٨٦٩ دالوز ٧١ - ٢ - ٧٨ - باريس ٦ يونيو سنة ١٩٠٨ جازيت دي تريبيون ١٩٠٨ - ٢ - ٣٠٩ - إكس ٣ مارس سنة ١٩٤٨ J.C.P. ١٩٤٨ - ٢ - ٤٤٢٤ - باريس ٢١ يولي سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٥٠ - ١٣٣ - وأحكام النقض الحديثة السابق الإشارة إليها - بيدان ١١ فقرة ٥٧٩ - أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٥ ص ٢٠٧ وهامش ١٢ - بودري وقال ١ فقرة ١٣٨ - بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٥٤٩ - بلانويول وريبير ويولانجيه ٢ فقرة ٢٦٨١ ) . أما إذا كانت عقود المستأجرين غير ثابتة التاريخ ، أو كانت ثابتة التاريخ في يوم واحد ، فهناك اتفاق على أن المستأجر وأصح إليه هو الذي يفضل ( رده الاستثنائية ٣ أغسطس سنة ١٨٧٠ دالوز ٧١ - ٢ - ١١٥ - أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٥ ص ٢٠٧ وهامش ١٢ ) . فإذا لم يضع أحد من المستأجرين يده على العين ، فلا وجه لترتيب أحدهم ، ومن سبق إلى المطالبة بتسليم العين سلمت إليه ، ورجع الباقي بتعويض على المؤجر . أما إذا طالبوا جميعاً في وقت واحد بتسليم العين ، فإن حقوقهم تنهار ، وتفسخ عقود الإيجار كلها ، ويرجعون جميعاً بتعويض على المؤجر ( بودري وقال ١ فقرة ١٤٢ ) .

( ١ ) نقض مدني ٢٧ يناير سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٦٨ ص ٥٤٠ - استئناف مصر ٢١ ديسمبر سنة ١٩٤٧ المجموعة الرسمية ٥٠ رقم ١١٣ - الإكسكدرية الوطنية ٢٥ يونيو سنة ١٩٢٩ الحاماة ٩ رقم ٦٠٧ ص ١١٢٢ .

وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره ، فإنه هو الذى يفضل . وقد كان هذا هو أيضاً حكم التقنين المدنى القديم فى المادة ٤٤٨/٣٦٥ كما سبق القول . فالعبرة إذن فى العقار بالأسبقية فى أحد شيئين : وضع اليد أو التسجيل <sup>(١)</sup> . فإذا كان أحد المستأجرين للعقار قد وضع يده عليه قبل أن يسجل المستأجر الآخر عقده ، كأن هو الذى يفضل . أما إذا سجل المستأجر الآخر عقده قبل أن يضع المستأجر الأول يده على العقار ، وكان حسن النية <sup>(٢)</sup> ، فالمستأجر الذى سجل عقده هو الذى يفضل لأن التسجيل سبق وضع اليد .

ونسوق بعض أمثلة <sup>(٣)</sup> توضح ما تقدم :

تنازع مستأجران لعقار واحد ، أحدهما وضع يده على العقار ولم يسجل ، والآخر لم يضع يده ولم يسجل . فى هذه الحالة يفضل من وضع يده ، ولو كان المستأجر الآخر أسبق فى التاريخ <sup>(٤)</sup> . وكذلك يكون الحل لو أن المستأجر الآخر سجل عقده ولكن بعد أن وضع المستأجر الأول يده على العقار <sup>(٥)</sup> . تنازع مستأجران لعقار واحد ، ولم يضع واحد منهما يده على العقار ، ولكن أحدهما سجل عقده . فيكون المستأجر الذى سجل عقده هو المفضل ،

( ١ ) ويعدل تسجيل عقد الإيجار تسجيل صحيفة دعوى صحة انعقاده إذا أثر على هامش لتسجيل بالحكم الصادر فيها ( عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٧٩ ص ٢٨١ هامش ١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٤ - عكس ذلك استئناف مجتلط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٢٨ ) .

( ٢ ) أى لا يعلم وقت التسجيل بوجود عقد إيجار سابق على عقد إيجاره ، ولو علم بوجود عقد إيجار لاحق لعقد إيجاره فإن هذا العلم لا يجعله سىء النية ويصح التسجيل . وإذا كان قانون الشهر العقارى لا يشترط حسن النية لصحة التسجيل ، فإن المقصود بالتسجيل فى هذا القانون هو التسجيل الناقل لحق عيى . أما التسجيل هنا فالغرض منه المفاضلة بين المستأجرين المتزاحمين ، فلا شرط فيه القانون حسن النية ( سليمان مرقس فقرة ١٢٤ ص ٣١٩ هامش ٣ ) .

( ٣ ) انظر الإيجار للمؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٣ - ص ٤٩٦ .

( ٤ ) بآراء المنصورة الكلية الوطنية ١٤ فبراير سنة ١٩٢٦ الهامة ٧ رقم ١٦٤ ص ٢٢٧ : وتفضل المستأجر الأسبق فى التاريخ على المستأجر واطئع اليد .

( ٥ ) استئناف مجتلط ٢٥ مايو سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ٢٦٦ - الزقازيق ٩ يناير سنة ١٩٣٠ الهامة ١٠ رقم ٢٩٢ ص ٥٨٥ - مصر الوطنية ١٧ مارس سنة ١٩٣٠ الهامة ١٠ رقم ٣٠٣ ص ٦١٢ .



ولو كان عقد إيجاره متأخراً في التاريخ عن عقد إيجار المستأجر الأول<sup>(١)</sup> . وكذلك يكون الحل لو أن المستأجر الأول سجل عقده أيضاً ولكن بعد تسجيل عقد المستأجر الآخر ، بل لو أنه بجانب التسجيل وضع يده أيضاً على العقار بعد تسجيل عقد المستأجر الآخر . فإدام أحد المستأجرين سجل عقده أولاً ، فإنه هو الذي يفضل على المستأجر الآخر ، ولو أن هذا سجل بعد ذلك عقده ووضع يده وكان أسبق في التاريخ<sup>(٢)</sup> .

تنازع مستأجران لعقار واحد ، أحدهما تسلم العقار من أول يناير سنة ١٩٦٢ إلى آخر ديسمبر سنة ١٩٦٢ ثم تجدد عقده تجديداً ضمناً أو صريحاً سنة أخرى من أول يناير سنة ١٩٦٣ واستمر واضعاً يده على العقار . أما المستأجر الثاني فقد استأجر العقار ذاته مدة سنة من أول يناير سنة ١٩٦٣ ، وسجل عقد إيجاره قبل ذلك في أول ديسمبر سنة ١٩٦٢ ، أي في وقت كان المستأجر الأول واضعاً يده على العقار ولكن لا بموجب الإيجار الثاني الجديد بل بموجب الإيجار الأول . في هذه الحالة يكون المستأجر الثاني قد سجل عقده قبل وضع يد المستأجر الأول ، لأن تسجيله تم قبل وضع يد المستأجر الأول بموجب الإيجار الجديد . وإذا صح أن المستأجر الأول كان واضعاً يده بموجب الإيجار الأول قبل تسجيل عقد المستأجر الثاني ، فإن وضع اليد هذا لا يعتد به لأنه وقع بموجب إيجار لا تنازع

---

(١) وقد قضت محكمة مصر الوطنية بأن الأولوية عند تعدد المستأجرين لذات العقار وللذات المدة لمن وضع يده أولاً ، إلا في حالة تسجيل العقار فالأولوية لصاحب العقد المسجل ، أما إثبات التاريخ فلا يفيد التسجيل وليس له مفعوله (مصر الوطنية ١١ يونيو سنة ١٩٠٤ الاستقلال ٣ ص ٢٦٩) .

هذا ويجب التسجيل في تفصيل عقد حل آخر ولو كانت مدة الإيجار لا تزيد على تسع سنوات ، لأن التسجيل هنا له غرض آخر غير الفرض الذي يريده المشرع من وجوب تسجيل عقد الإيجار إذا زادت مدته على تسع سنوات . في الحالة الأولى يراد بالتسجيل تفصيل مستأجر على مستأجر مزاحم له ، أما في الحالة الثانية فيراد بالتسجيل سريان الإيجار في حق الغير (استئناف مخطط ٢٤ أبريل سنة ١٩٢٢ م ٣٥ ص ٣٩٤ - الإيجار المؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٤ هامش ١ - سليمان مرقس فقرة ١٢٤ ص ٢١٩ هامش ١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٧٩ ص ٢٨٢ هامش ٢ - محمد علي إمام فقرة ١٦٠ ص ٢٨٩) .

(٢) فاجتماع أسبقية التاريخ ووضع اليد والتسجيل لمستأجر واحد لا يفي أمام مستأجر آخر سجل عقده قبل أن يقوم المستأجر الأول بوضع اليد والتسجيل (استئناف وطني ١١ سبتمبر سنة ١٩٠٦ الحقوق ٢١ ص ٣٢٢ - استئناف مخطط ١٥ فبراير سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ١٢) .

فيه . والإيجار المتنازع فيه هو الإيجار الجديد ، ووضع يد المستأجر الأول بموجب هذا الإيجار الجديد جاء تالياً لتسجيل المستأجر الثاني لعقد إيجاره . ويخلص من ذلك أن المستأجر الثاني هو الذى يفضل ، لأنه سجل قبل أن يضع المستأجر الأول يده تنفيذاً للإيجار الجديد (١) .

ويلاحظ أنه إذا زادت مدة الإيجار على تسع سنوات ووضع أحد المستأجرين يده أولاً ثم سجل الآخر ، اعتبر المستأجر المسجل من الغير بالنسبة إلى المستأجر واضح اليد . ومن ثم لا يسرى عقد المستأجر واضح اليد فى حق المستأجر المسجل إلا لمدة تسع سنوات ، فيفضل هذه المدة فقط . أما بعد هذه المدة ، فيجب تسليم العين للمستأجر المسجل إذا كانت مدته لا يزال شئ منها باقياً (٢) . مثل ذلك أن تكون مدة إيجار المستأجر واضح اليد اثنتى عشرة سنة ، ومدة إيجار المستأجر المسجل خمس عشرة سنة . فيفضل واضح اليد ويسلم العين مدة تسع سنوات ، ثم تسلم العين للمستأجر المسجل الذى بقى له من مدة إيجاره ست سنوات فينتفع بالعين هذه المدة الباقية . وغنى عن البيان أنه لو سجل أيضاً واضح اليد عقده قبل تسجيل عقد المستأجر الآخر ، لسرى عقد إيجار الأول لكامل مدته أى لاثنتى عشرة سنة ، وبعد ذلك تسلم العين للمستأجر الآخر للباقي من مدته وهو ثلاث سنوات (٣) . كذلك لو كانت مدة إيجار المستأجر المسجل أقل من تسع سنوات ، فلا يمكن تسليمه العين بعد انقضاء تسع سنوات من انتفاع

(١) استئناف مخطط ٩ يناير سنة ١٩٢٣ جازيت ١٣ رقم ١٦٤ ص ٨٧ - ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٢٨ - وقارن استئناف وطى أول ديسمبر سنة ١٩٠٨ المجموعة الرسمية ١٠ رقم ٦١ - ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٠٨ المجموعة الرسمية ١٠ رقم ٧٨ ص ١٨٠ - ٢٧ فبراير سنة ١٩٢٢ المحاماة ٢ رقم ١٦٧ ص ٤٩٧ : وهذه الأحكام تفصل من استأجر قبل تجديد واضح اليد ، ولو لم يسجل مادام عقده ثابت التاريخ .

(٢) سليمان مرقس فقرة ١٢٤ ص ٢٢١ - ص ٢٢٢ ( وانظر ص ٢٢٢ هامش ١ حيث يرد على رأى مخالف للأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٩ ) - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٦ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٣٢ ص ١٩٢ - وانظر رأياً مماثلاً فى قانون الفرنسى : بودرى وقال ١ فقرة ١٢٩ - أوبرى ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٥ ص ٢٠٧ - ص ٢٠٨ - بلانبول وروبير ١٠ فقرة ٥٤٩ ص ٧٦٢ .

(٣) ولو أن مدة إيجار واضح اليد لم تكن تزيد على تسع سنوات ، لسرى إيجاره لكامل مدته ولو لم يسجل .

المستأجر ووضح اليد ، لأن مدة إيجار المستأجر المسجل تكون قد انقضت . ويبقى المستأجر ووضح اليد في هذه الحالة ، حتى لو لم يسجل عقده ، متنعماً بالعين ولو بعد انقضاء تسع السنوات حتى يستوفى كل مدته<sup>(١)</sup> .

أما إذا كان النزاع بين مستأجر وضع يده ومستأجر لم يضع يده ولم يسجل ، فإن المستأجر الواضع اليد هو الذي يفضل كما قدمنا . فلو أن هذا الأخير كانت مدة إيجاره أكثر من تسع سنوات ولم يسجل عقده ، فهو مفضل لكامل مدته على المستأجر الآخر . ولا يحتج عليه المستأجر الآخر بوجوب قصر المدة التي يفضل فيها على تسع سنوات لعدم تسجيل عقد المستأجر الأول ، ذلك أن المستأجر الآخر لم يسجل هو أيضاً عقده ، وهو لا يعتبر من الغير إلا إذا سجل . فيسرى عليه عقد المستأجر مهما طال مدته ، ولو لم يكن هذا العقد مسجلاً . مثل ذلك أن تكون مدة إيجار المستأجر الواضع اليد اثنتي عشرة سنة ، ومدة إيجار المستأجر الآخر الذي لم يضع يده ولم يسجل خمس عشرة سنة ، فيسرى إيجار ووضح اليد لكامل مدته أي لاثنتي عشرة سنة ، وبعد ذلك تسلم العين للمستأجر الآخر للباقي من مدته وهو ثلاث سنوات<sup>(٢)</sup> .

ويخلص مما تقدم أنه إذا تراحم مستأجران لعقاز واحد ، فضل منهما من كان أسبق من الآخر إلى وضع اليد أو إلى التسجيل . فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين على الآخر ، بأن لم يسبق أحدهما الآخر في وضع اليد أو في التسجيل<sup>(٣)</sup> ،

(١) الإيجار للمؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٦ هامش ١ .

(٢) سليمان مرقس فقرة ١٢٤ ص ٢٢٣ - وقارن الإيجار للمؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٦ هامش ١ ( حيث جاء أن إيجار ووضح اليد لا يسرى إلا لمدة تسع سنوات لأنه لم يسجل ، ولم ينظر إل أن المستأجر الآخر لم يسجل عقده هو أيضاً فلا يعتبر من الغير ، فيسرى عليه الإيجار الأول لكامل مدته ولو زادت هذه المدة على تسع سنوات ) .

(٣) ويتحقق ذلك في حالات أربع : ( أ ) إذا لم يسلم المؤجر العقار لأي من المستأجرين ، ولم يسجل أحد منهما عقده . ( ب ) إذا لم يسلم المؤجر العقار لأي من المستأجرين ، وسجل كل منهما في يوم واحد عقده وهو حسن النية . ( ج ) إذا لم يسلم المؤجر العقار لأي من المستأجرين ، وسجل أحدهما عقده وهو سوء النية . ( د ) إذا سلم المؤجر العقار لأحدهما بطريقة اللبس ، ولم يسجل الآخر عقده .

في هذه الحالات الأربع ، يستطيع كل من المستأجرين مطالبة المؤجر قضاء بتفويض الإيجار وتسليمه العقار . فإذا حكم له بالتسليم ، لم يستطيع المستأجر الآخر إلا أن يرجع بالتفويض حل =

لم يبق لكل من المستأجرين ، فيما تعارضت فيه حقوقهما ، إلا طلب التعويض على أساس ضمان الاستحقاق ( م ٥٧٣ / ٢ مدني )<sup>(١)</sup> ، وقد تقدم مثل ذلك في المفاضلة

- المؤجر . أما إذا دخل المستأجر الآخر في الدعوى القائمة من المستأجر الأول ، فإنه لا يحكم لأى منهما بالتسليم وتناثر حقوقهما ، فيحكم لها معاً بالتعويض ( بودرى وقال ١ فقرة ١٤٢ - الإيجار المؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٧ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨١ ص ٢٨٤ هامش ١ - محمد علي إمام فقرة ١٦٠ ص ٣٩١ - عبد المنعم البدرأوى ص ٤٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٣٢ ص ١٩٢ - وقارون منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٧ - ص ٤٨٨ ) . بقيت حالة خاصة ، هي أن يضع مستأجر يده في نفس اليوم الذي سجل فيه الآخر عقده . فقد ذهب رأى إلى أنه لا يوجد في هذه الحالة سبب للتفضيل ، كما هو المفهوم من سياق نص المادة ٥٧٣ مدني . وقد نصت المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى على ذلك صراحة ، إذ تعدد الحالات التي لا يوجد فيها سبب لتفضيل أحد المستأجرين المتعدين فتقول : « بأن كانوا كلهم لم يسجلوا ولم يضعوا يدهم ، أو كان أحدهم وضع يده في الوقت الذي سجل فيه الآخرون » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥١١ - انظر أيضاً المذكرة الإيضاحية في الهامش التالى ) . وانظر في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ١٢٤ ص ٢٢٠ - ص ٢٢١ - محمد علي إمام فقرة ١٦٠ ص ٣٩٠ - عبد المنعم البدرأوى ص ٤٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٣٢ ص ١٩٢ . ولكن ظاهر نص المادة ٥٧٣ مدني يجعل المستأجر واضع اليد ، في هذه الحالة الخامسة ، مفضلاً على المستأجر المسجل . إذ النص يقضى بتفضيل المستأجر الذي سبق إلى وضع يده . ثم يستدرك فيقول إلا إذا كان هناك مستأجر سجل يده قبل وضع اليد فإنه هو الذى يفضل . ويستخلص من ذلك أن وضع اليد هو سبب التفضيل في الأصل ، ولا يملوه إلا لتسجيل سابق عليه - أما التسجيل لللاحق لوضع اليد ، وكذلك التسجيل المعاصر له في يوم واحد ، فلا يملو ، ويبقى وضع اليد على أصله سبباً لتفضيل ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨٠ ص ٢٨٢ هامش ١ : ويقول أيضاً بأفضلية واضع اليد إذا لم يعرف أى المادتين ، وضع اليد أو التسجيل ، هو الذى حصل قبل الآخر ، ويقع إثبات سبق التسجيل على مدعيه - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٤ ) . وانظر أيضاً في احتمال هذا المعنى في التقنين المدنى القديم وهو مماثل في النص لثقتين المدنى الجديد : الإيجار المؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٧ - استئناف مختلط ٢٠ مايو سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٥٠٥ - ويتبين من ذلك أنه إذا كان التسجيل معاصراً لوضع اليد ، لم ينزع العقار من واضع اليد ، بل يبقى معه إذ لا يوجد مستأجر مفضل عليه . أما إذا كان التسجيل سابقاً على وضع اليد ، فإن العقار ينزع عنه من واضع اليد ويسلم إلى المستأجر المسجل إذ أن هذا مفضل عليه ( انظر في هذا المعنى منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٤ ) .

( ١ ) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وزاد المشروع أيضاً الفقرة الثانية من هذه المادة ، وقد عرض فيها لفرض الذى لا يوجد فيه سبب لتفضيل أحد المستأجرين ، فإن كانوا كلهم لم يسجلوا ولم يضعوا يدهم ، أو كان أحدهم وضع يده في الوقت الذى سجل فيه الآخرون . . فإذا لم يكن هناك غش ، لم يكن للمستأجرين فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض ، وهذا هو الحل الممكن المقبول » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥١١ ) .

بين المستأجرين المتزامين للمنتول<sup>(١)</sup> . ونقول فيما تعارضت فيه حقوقهما ،  
أما فيما لم تتعارض فيه هذه الحقوق فيسرى الإيجار . فلو أن أحد المستأجرين مدة  
إيجاره ثلاث سنوات ، ومدة إيجار الآخر خمس سنوات ، ففي الثلاث السنوات  
الأولى تعارضت حقوق المستأجرين ، فتهاثر هذه الحقوق عن هذه المدة ويأخذ  
كل منهما تعويضاً عنها . أما في السنتين الرابعة والخامسة ، وهما السنتان الباقيتان  
للمستأجر الآخر بعد أن تهاثرت حقوقه مع حقوق المستأجر الأول في السنوات  
الثلاث الأولى ، فلا يوجد مزاحم للمستأجر الآخر ولا يوجد تعارض في الحقوق ،  
ومن ثم يسلم العقار في هاتين السنتين للمستأجر الآخر لينتفع به<sup>(٢)</sup> . وغنى عن  
البيان أن العقار ، وقد أصبح خالياً من حقوق كلا المستأجرين في السنوات الثلاث  
الأولى ، يجوز المؤجر أن يؤجره عن هذه المدة لشخص ثالث ، بل يجوز له أن  
يؤجره لأي من المستأجرين ويكون هذا بإيجار جديد لا صلة له بالإيجار الأول  
الصادر لهذا المستأجر . وتسرى هذه الأحكام كلها ولو كانت العين المؤجرة  
منقولا لا عقاراً ، فإن الفقرة الثانية من المادة ٥٧٣ مدني ، وهي التي تقصر التهاثر  
على ما تعارضت فيه الحقوق ، تسرى كما قدمنا على العقار والمنقول .

## ٢٩٢ - جواز رفع الدعوى من أحد المستأجرين المتزامين على الآخر -

إمامته : وقد قدمنا ، عند الكلام في الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر أن يدفع بنفسه  
تعرض الغير المبني على سبب قانوني ، أنه يجوز لكل من المستأجرين المتزامين أن  
يرفع دعوى على الآخر ، أو أن يكون مدعى عليه في دعوى يرفعها عليه الآخر ،

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٩٠ .

(٢) الإيجار المؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٧ هامش ١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨١  
ص ٢٨٤ هامش ١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٥ - وكذلك الأمر لو أن  
مستأجراً مدة إيجاره ثلاث سنوات وقام به سبب يفضل به على مستأجر آخر مدة إيجاره خمس  
سنوات ، فإن المين تسلم المستأجر الأول فيستوفى مدة إيجاره ، ثم تسلم العين للمستأجر الثاني  
مدة السنتين الأخرتين من إيجاره لأن حقه في هذه المدة لا يتعارض مع حق آخر يفضل عليه .  
والمستأجر الثاني مطالبة المؤجر بتعويض عن مدة ثلاث السنوات الأولى التي حرم فيها من الانتفاع  
بالمين بسبب أفضلية المستأجر الأول عليه ( الإيجار المؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٧ هامش ١ ) .  
وفي جميع الأحوال يجوز للمستأجر الثاني أن يطلب فسخ الإيجار والتحلل من التزاماته مع  
المؤجر ، وللمسكة تقدير هذا الطلب ( منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٥ ) .

للمفاضلة فيما بينهما، إذ يكون لكل منهما صفة في أن يكون مدعياً أو مدعى عليه .  
وذلك دون حاجة لإدخال المؤجر في الدعوى ، ما لم يكن إدخاله على سبيل  
الاحتياط لمساعد المستأجر في الدفاع وليقضى عليه بضمان الاستحقاق فيما إذا  
قضى للمستأجر الآخر بتفضيل عقده . فتحيل هنا على ما قدمناه هناك<sup>(١)</sup> .

### (ب) التعرض الصادر من جيران مستأجرين من مؤجر واحد

٢٩٣ — المراء بالجيران هنا : يراد بالجيران هنا المستأجرون من مؤجر  
واحد (colocataires) ، ولو كانوا في غير منزل واحد بل في منازل متجاورة .  
فيخرج الجيران المستأجرون من مؤجرين مختلفين ولو كانوا في منزل واحد ،  
كأن كان المنزل منقسماً إلى عدة طبقات مملوكة لأشخاص مختلفين ومؤجرة لعدة  
مستأجرين . فهؤلاء المستأجرون ليسوا جيراناً مستأجرين من مؤجر واحد  
(colocataires) بالمعنى المقصود هنا ، ولكنهم جيران مستأجرون من مؤجرين  
مختلفين (voisins) بالمعنى الذي ستراه فيما يلي .  
ونرى مما تقدم أن العبرة ، في الجيران هنا ، بوحدة المؤجر لا بوحدة  
المنزل<sup>(٢)</sup> .

٢٩٤ — فروصه ثلاثة : ويجب التمييز ، في أعمال التعرض التي تصلح من  
الجيران هنا ، بين فروص ثلاثة : ( ١ ) التعرض المستند إلى ادعاء حق . ( ٢ )  
التعرض غير المستند إلى ادعاء حق ولا علاقة له بصفة المستأجر . ( ٣ ) التعرض  
غير المستند إلى ادعاء حق وله علاقة بصفة المستأجر .

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٢٧١ في آخرها - وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه في حالة  
الاستئجار بسبب قرب ميماد الزراعة ، للقضاء المستعمل أن يحكم بتسليم العين لأحد المستأجرين  
المترشحين ، إذا رأى أن حظ هذا المستأجر في تقرير قاضي الموضوع لأفضليته أكبر من غيره ،  
فيقرر له بذلك أفضلية موقته ( استئناف مختلط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٢٨ ) .

( ٢ ) هيك ١٠ فقرة ٣٠٤ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٨٣ وقرة ٦٠٣ - الإيجار  
لأول فقرة ٢٥٥ - عيد لفتح عيد الباق فقرة ١٨٢ ص ٢٨٤ - ويعتبر المستأجر من الجيران  
جاراً يكون المؤجر مسئولاً عنه ، في الجوار التي تذكرها ، مسئولية عن المستأجر الأصل .  
أما إذا تعرض المستأجر من الجيران للمستأجر الأصل نفسه ، فإن المؤجر لا يكون مسئولاً عنه  
( بودرى وقال ١ فقرة ٥٨٥ ) .

## ٢٩٥ - التعرض المستمر إلى اداء حق : فإذا حصل تعرض من أحد

الجيران ، بالمعنى المتقدم ، لجار له ، واستند المتعرض في تعرضه إلى حق يدعيه ويغلب أن يكون مستمداً من عقد لإيجاره ، كان التعرض مبنياً على سبب قانوني . فيكون المؤجر ضامناً ، ويرجع المستأجر عليه وحده <sup>(١)</sup> . مثل ذلك أن يمنع المستأجر جاره من الانتفاع بالأجزاء المشتركة في المنزل . بدعوى أن المؤجر أباح له وحده دون غيره الانتفاع بهذه الأجزاء ، أو أن يباشر المستأجر مهنة مقلقة للراحة يجوار جاره ما دام غير ممنوع من مباشرة هذه المهنة في عقد الإيجار <sup>(٢)</sup> ، أو أن يباشر المستأجر تجارة أو صناعة يتنافس بها جاره إذا كان الجار قد اشترط في عقد لإيجاره عدم المزاحمة ولم يشترط المؤجر على المستأجر المزاحمة ذلك <sup>(٣)</sup> .

## ٢٩٦ - التعرض غير المستمر إلى اداء حق ورر عذوق له بصفة المستأجر :

أما إذا كان التعرض غير مستند إلى حق مدعى ، فإذا كانت أعمال التعرض لا علاقة لها بصفة المستأجر المتعرض ، كما إذا تشاجر الجاران أو أهان المتعرض جاره أو تعدى عليه ، فالتعرض مادي لا يضمنه المؤجر ، وللمستأجر المتعرض له أن يرجع مباشرة على المستأجر المتعرض <sup>(٤)</sup> . وقاضى الموضوع هو الذى يبت فيما إذا كان التعرض لا علاقة له بصفة المستأجر فلا يضمن المؤجر <sup>(٥)</sup> .

(١) هيك ١٠ فقرة ٣٠٤ - جيوار ١ فقرة ١٦٥ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٧٦ -

بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٦ .

(٢) جرانمولان في العقود فقرة ٣٥٣ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٥٦ - عبد الفتاح

عبد الباقي فقرة ١٨٢ ص ٣٨٥ - قارن استئناف مختلط ٤ ديسمبر سنة ١٨٩٥ م ٨ ص ٢٤ -

٢٠ فبراير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٤١٥ .

(٣) وللمؤجر ، إذا رجع عليه المستأجر المتعرض له ، أن يرجع هو بدوره على المستأجر

المتعرض بغير حق يطالبه بالكف عن التعرض والتعويض (بودرى وقال ١ فقرة ٥٧٦ -

جيوار ١ فقرة ٨٦٥ - دى باج ٤ فقرة ٦٣٦ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٦) - ولا تعتبر

في فرنسا أعمال التعرض الصادرة من المستأجر تعرضاً مبنياً على سبب قانوني بالمعنى المحدود الوارد

في المادتين ١٧٢٦ و ١٧٢٧ مدني فرنسي ، ولكن هذه الأعمال تعتبر مخالفة لنص المادة ١٧١٩

فرنسي وتوجب الضمان قياساً على التعرض المبني على سبب قانوني ( بلانيول وريبير ١٠ فقرة

٥٢٦ ص ٧١٩) .

(٤) بودرى وقال ١ فقرة ٥٨١ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٥٧ - محمد حل إمام فقرة

٩٧ ص ٢٢٩ .

(٥) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨٢ ص ٢٨٧ .

٢٩٧ - التعرض غير المستند إلى ادعاء هو، ولم يعلق بصفة المستأجر :  
 أما إذا كانت أعمال التعرض غير المستندة إلى ادعاء حتى لها علاقة بصفة المستأجر ،  
 كما إذا أعد المكان الذي يسكنه للمهارة دون اتفاق على ذلك مع المؤجر ، أو  
 زاحم المستأجر في صناعته مع تعهده بالامتناع عن ذلك في عقد الإيجار ، أو أدار  
 في المكان المؤجر عملاً مقلداً للراحة ( كرقص أو موسيقى ) ، أو ترك المياه تسيل في  
 طبقته فتتسرب إلى الطبقة التي تحتها ، أو غير ذلك من أعمال التعرض المادية  
 الضارة<sup>(١)</sup> ، مادياً كان الضرر أو أدبياً<sup>(٢)</sup> ، فهناك رأى يذهب إلى أن هذا  
 التعرض المادي لا يضمنه المؤجر وفقاً للقواعد العامة ، وللمستأجر المتعرض  
 له أن يرجع مباشرة على المستأجر المتعرض وليس له رجوع على المؤجر<sup>(٣)</sup> ،  
 ولكن الصحيح أن هذا التعرض ، ولو أنه مادي ، يضمنه المؤجر مادام  
 صادراً من مستأجر منه ، لأن المستأجر المتعرض لا يعد من الغير بالنسبة إلى  
 المؤجر . فهنا الأخير هو الذي أسكنه ، ومهد له بذلك السبيل للتعرض .  
 وخطأ المتعرض في تعرضه يعد خطأ عقدياً يسأل من أجله أمام المؤجر نفسه ،  
 فإذا رجع المستأجر المتعرض له على المؤجر كان لهذا الأخير أن يرجع على  
 المستأجر المتعرض<sup>(٤)</sup> . هذا إلى أن المستأجر المتعرض يعتبر حكماً من أتباع

( ١ ) وإدخال الجار كلباً في مسكنه لا يعد تعرضاً ( السين ١٢ أغسطس سنة ١٩٠١ دالوز  
 ١٩٠١ - ٢ - ٤٦٥ ) ، إلا إذا تسبب عن ذلك أضرار مادية . ويعد تعليق الثياب على النوافذ  
 تعرضاً إذا تكرر كثيراً ( بودرى وقال ١ فقرة ٥٧٨ ) ، وترجع هذه المسألة إلى البيئة السكنية ،  
 ففي البيئات التي تعودت تعليق الثياب على النوافذ لا يعد هذا تعرضاً .

( ٢ ) وقد قلنا أن الفقرة الثانية من المادة ٥٧١ مدني أسافت إليها لجنة مجلس الشيوخ  
 عبارة « أو أضرار » ، حتى يتضح جلياً أن كل صور الضرر سواء أكان مادياً أم أدبياً داخلة  
 في نطاق تطبيق المادة ( انظر أنفاً فقرة ٢٤٠ في الماش ) . ويعتبر ضرراً أدبياً إمداد المكان  
 المؤجر للمهارة .

( ٣ ) بودرى وقال ١ فقرة ٥٨٠ - تعليق ديموج في مجلة القانون المدني الفصلية سنة ١٩٠٣  
 ص ١٧١ - أوبري ور وولسان ٥ فقرة ٣٦٦ هامش ٣٧ - دي باج ٤ فقرة ١٢٥ وقررة  
 ٦٣٧ - بلانويول وريير وبولانجييه ٢ فقرة ٢٧٠٦ - محمد كامل مرسي فقرة ١٢٤ ص ١٥٢ -  
 عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٢٤ ص ١٨٠ - ص ١٨١ وقرة ١٣٣ .

( ٤ ) الإيجار المؤلف فقرة ٢٥٨ - وحتى يستطيع المؤجر الرجوع على المستأجر  
 المتعرض ، يجب عليه إخطاره في وقت ملائم حتى يمتنع عن تعرضه أو يبرر العمل الذي أتاه  
 ( ليون الاستثنائية ٢ بوليه سنة ١٩٠٨ دالوز ١٩٠٩ - ٢ - ١٧٥ ) . ويجب أيضاً على المستأجر -



المؤجر<sup>(١)</sup> . والمؤجر يضمن التعرض المادى الصادر من أتباعه . وقد أكدت المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى ، فى صدد المادة ٥٧١ مدنى ، هذا المعنى إذ تقول : « ويلاحظ أن المؤجر لا يكون مستولا عن التعرض المادى الصادر من الجيران إلا إذا كان هو الذى أجر لهم ، فيكونون فى حكم أتباعه<sup>(٢)</sup> . وهذا رأى هو الذى يؤيده الفقه المصرى<sup>(٣)</sup> ، وفريق من الفقهاء الفرنسيين<sup>(٤)</sup> ، والقضاء الفرنسى<sup>(٥)</sup> .

وإذا تقرر أن المؤجر يضمن أعمال التعرض المادى الصادر من مستأجر منه على النحو الذى قدمناه ، فإنه إذا تحققت مسئوليته نحو المستأجر المتعرض

= المتعرض له إخطار المؤجر بالتعرض فى وقت ملائم ، حتى يتمكن هذا من دفع التعرض . فإذا قصر المستأجر المتعرض له فى الإخطار ، لم يكن المؤجر مسئولاً عن أعمال المستأجر المتعرض إلا من وقت إخطاره بالتعرض . لكن إذا تم الإخطار فى الوقت الملائم ، كان المؤجر مسئولاً عن التعرض من وقت حصوله لا من وقت الإخطار فقط (قارن عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٨٢ ص ٢٨٨) .

ومسئولية المؤجر نحو المستأجر عن التعرض المادى الصادر من مستأجر من المؤجر لا يمنع من رجوع المستأجر المتعرض له مباشرة على المستأجر المتعرض ، وفقاً للقواعد المقررة فى التعرض المادى ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك (انظر آنفاً فقرة ٢٥٥ فى الهامش . انظر عكس ذلك بودرى وقال ١، فقرة ٥٨٧) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٥٥ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٠٧ - وانظر آنفاً فقرة ٢٥٥ .

(٣) سليمان مرقس فقرة ١٧١ ص ٣٠٢ - ٣٠٣ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة

١٨٢ ص ٢٨٦ - ٢٨٧ - محمد على إمام فقرة ٩٧ ص ٢٢٩ - عبد المنعم البهراوى ص ٧١

- منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٩ .

(٤) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٧ ص ٧٢٠ - ٧٢٢ - كولان وكايتان ودى

لاموراندري ٢ فقرة ١٠٢٠ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ **Louage** فقرة ٣٥٦ .

(٥) نقض فرنسى ٢١ مايو سنة ١٩٣٠ سيري ٣٠ - ١ - ٢٨٥ - ٢٠ يولي سنة ١٩٣٢

دالوز الأسبوعى ١٩٣٢ - ٥٠٧ - ٢٥ أكتوبر سنة ١٩٤٦ دالوز ١٩٤٧ - ٨٨ - ١٥

مارس سنة ١٩٤٨ دالوز ١٩٤٨ - ٢٤ - ١٠ يونيه سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٤٩ مختصر

٤٥ - ١٦ يولي سنة ١٩٥١ دالوز ١٩٥١ - ٥٨٧ - وقد قضت محكمة بورديو بأنه إذا أجر

المالك قسماً من البناء لصاحب صناعة خطيرة ، فاضطر المستأجرون الآخرون بسبب ذلك أن

يفغوا لشركة التأمين أقساطاً تفوق ما كانوا قد تعاقدوا عليه ، كان المالك مسئولاً عن زيادة

الأقساط لأن فعل المستأجر الأخير غير أجنبى عنه (بورديو ٢٢ مارس سنة ١٩١٠ دالوز

١٩١١ - ٥ - ٥ - سليمان مرقس فقرة ١٧١ ص ٣٠٢ هامش ١ - وانظر آنفاً فقرة ٢٥٥) .

له طبقاً لأحكام هذا الضمان ، كان له أن يرجع بالتعويض على المستأجر المتعرض ، وكان له أيضاً أن يطلب منه الكف عن تعرضه ، بل كان له أن يطلب فسخ عقد إيجاره لإخلاله بالتزاماته كمتأجر<sup>(١)</sup> .

(ح) التعرض الصادر من جيران مستأجرين من مؤجرين مختلفين

٢٩٨ - المراء بالجيراه هنا : العبرة هنا باختلاف المؤجر ، لا باختلاف المنزل . فيدخل الجيران المستأجرون من مؤجرين مختلفين ولو كانوا في منزل واحد ، ويخرج الجيران المستأجرون من مؤجر واحد ولو كانوا في منازل متفرقة<sup>(٢)</sup> ، ولا يشترط هنا أن يكون الجار المتعرض مستأجراً للمكان الذي يسكنه . فقد يكون مالكا للمنزل المجاور أو للطبقة المجاورة أو للأرض المجاورة ، وقد يكون مستأجراً بشرط أن يكون من مؤجر آخر كما سبق القول ، وقد يكون منتفعاً بأية صفة أخرى . والمهم أن يكون جاراً للمستأجر المتعرض له<sup>(٣)</sup> .

٢٩٩ - فرضاه : ويجب التمييز هنا بين فرضين : ( ١ ) فلما أن تكون

أعمال التعرض الصادر من الجار المتعرض واقعة على العين المؤجرة . ( ٢ ) وإما أن تكون أعمال التعرض هذه مقصورة على حلود العين التي يوجد فيها الجار المتعرض<sup>(٤)</sup> .

( ١ ) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨٢ ص ٢٨٩ - ويلعب إلى أنه لما كان أساس مسئولية المؤجر عن التعرض الصادر من مستأجر من يرجع إلى أنه هو الذي أتاح له الفرصة لتعرض وإلى أنه يستلج منه من ، فإنه إذا كان وجود هذا المستأجر مفروضاً على المؤجر بحكم الاستناد الإجباري للإيجار بمقتضى التشريعات الاستثنائية ، لم يكن المؤجر مسئولاً عن تعرض المستأجر إلا إذا كان هذا التعرض مما يسوغ طرد هذا الأخير من العين على أساس إساءته استعمالها ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨٢ ص ٢٨ هامش ٢٢ ) . ويبدو لنا أن امتداد الإيجار بحكم القانون يقي الإيجار متجاً لجميع آثاره ومنها التزام المؤجر بضمان التعرض الصادر من مستأجر من . وإذا كان الفعل الذي ارتكبه المستأجر المتعرض لا يسوغ فسخ إيجاره ، فيمكن أن يعطى الحق للمؤجر في الرجوع عليه بالتعويض .

( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ٢٩٣ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٥٩ .

( ٣ ) الإيجار المؤلف فقرة ٢٦٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨٣ .

( ٤ ) وقد يكون الأمر على العكس من ذلك ، فيشكو إيجار من تعرض المستأجر له ، كما إذا أدار المستأجر عملاً مقلداً الراحة في العين المؤجرة فأنشئ من الجار . فإن كان المستأجر لا يحق له ذلك بموجب عقد الإيجار ، فالمؤجر لا يكون مسئولاً نحو الجار ، والمسئول هو -

٣٠٠ - التعرضه واقع على العين المؤجرة : فإذا كانت أعمال التعرض واقعة على العين المؤجرة ، فلا جديد يقال هنا . ويعتبر الجار المتعرض من الغير ، شأنه شأن أى شخص آخر يعتبر من الغير<sup>(١)</sup> .

ومن ثم يجب التمييز بين ما إذا كان تعرض الجار مستنداً إلى ادعاء حق يتعلق بالعين المؤجرة ، أو كان هذا التعرض غير مستند إلى ادعاء أى حق .

ففي الحالة الأولى يكون التعرض مبنيًا على سبب قانوني ، ويضمنه المؤجر بالشروط وفي الحدود التي يضمن بها المؤجر أى تعرض للغير مبني على سبب قانوني . فإذا ادعى الجار أن له حق ارتفاق على العين المؤجرة ، أو أنكر على المستأجر حق ارتفاق للعين المؤجرة على العين التي يوجد فيها ، أو ادعى ملكية العين المؤجرة بأى سبب من أسباب كسب الملكية كالبيع أو الميراث أو الوصية ، أو ادعى أنه مستأجر للعين المؤجرة وأنه مفضل على المستأجر ، أو ادعى أى حق آخر يتعلق بالعين المؤجرة ، فإن تعرضه هذا يكون مبنيًا على سبب قانوني ، ويلتزم المؤجر بدفعه . فإن لم يفعل التزم بضمان الاستحقاق ، وعندئذ يجوز للمستأجر أن يطالب المؤجر بالفسخ أو بإنقاص الأجرة مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض ، وذلك على الوجه الذي بيناه عند الكلام في ضمان المؤجر لتعرض الغير المبني على سبب قانوني . كذلك يجوز للمستأجر أن يدفع تعرض الجار بنفسه في الأحوال التي يجوز له فيها دفع تعرض الغير المبني على سبب قانوني ، وقد بيناها فيما تقدم<sup>(٢)</sup> .

= المستأجر . أما إذا كان المستأجر يستند إلى عقد الإيجار الذي يبيح له إدارة المثل المقلق للراحة ، وحكم لصالح الجار ، جاز للمستأجر الرجوع على المؤجر بضمان الاستحقاق ( جوار ١ فقرة ١٨٣ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٩٦ - أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢٢١ - بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٨ - ٥٢٩ ص ٧٢٥ .

(١) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٦٠ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٧١ - وإذا كان بين الجار والعين المؤجرة حائط مشترك ، وأراد الجار هدم الحائط لتعليق وفقاً لأحكام المادة ٨١٥ / ٢ مدني ، عد هذا تعرضاً من الجار واقعاً على العين المؤجرة . وهو في الوقت ذاته يستند إلى حق ثابت للجار بموجب النص المتقدم الذكر ، ومن ثم يكون المؤجر ملزماً بالضمان ، وعليه أن يعرض المستأجر عن الضرر الذي يصيبه من جراء هدم الحائط وتعمية العين المؤجرة مدة من الزمن . وللمستأجر أن يطلب أيضاً الفسخ أو إنقاص الأجرة بحسب الأحوال ، وكل هذا وفقاً لأحكام التعرض المبني على سبب قانوني . =

وفي الحالة الثانية ، إذا لم يستند الجار في تعرضه إلى ادعاء أى حق يتعلق بالعين المؤجرة ، يكون التعرض مادياً ، ولا يضمنه المؤجر . فإذا تشاجر الجار مع المستأجر واعتدى عليه ، أو دخل الأرض المؤجرة دون إذنه لرعى مواشيه ، أو امتد حريق من المنزل الذى يسكنه الجار إلى العين المؤجرة فأحرقت أمتعة المستأجر وثبت إهمال في جانب الجار ، أو قام الجار بأى عمل آخر من أعمال التعرض دون أن يدعى حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ، لم يضمن المؤجر هذا التعرض ، لأن الجار المتعرض في الحالة التى نحن بصدها ليس مستأجراً من المؤجر فلا يعتبر من أتباعه حتى يضمن تعرضه المادى . ويجوز للمستأجر أن يدفع التعرض بنفسه بجميع الوسائل التى يخوله إياها القانون ، على النحو الذى يبيناه فيما تقدم<sup>(١)</sup> . غير أنه إذا وقع هذا التعرض المادى من الجار بسبب لا يد للمستأجر فيه ، وكان من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز للمستأجر ، تبعاً للظروف ، أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، وذلك تطبيقاً للمادة ٢/٥٧٥ مدنى<sup>(٢)</sup> .

### ٣٠١ - التعرض مقصور على حدود العين التى يوجد فيها الجار المتعرض :

أما إذا كان التعرض غير واقع على العين المؤجرة ، بل اقتصر الجار في أعمال التعرض التى قام بها على حدود العين التى يوجد فيها ، فلا جديد هنا أيضاً إذا كان الجار لا يدعى في تعرضه أنه يستند إلى حق له . ذلك أن التعرض هنا يكون تعرضاً مادياً ، ويكون حكمه حكم التعرض المادى الواقع على العين المؤجرة لا يضمنه

---

= والفقه والقضاء في فرنسا يقولان ببيان المؤجر في هذه الحالة ، وإن كان التعرض في نظر بعض الفقهاء يعتبر تعرضاً مادياً ( بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٣١ - جيوار ١ فقرة ١٨٣ - أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢٢١ - باريس ٣ أغسطس سنة ١٨٧٣ دالوز ٧٦ - ٢ - ٥ - ١٥ ديسمبر سنة ١٨٧٥ دالوز ٧٦ - ٢ - ١ - ٢٤ مارس سنة ١٨٧٩ دالوز ٨٠ - ٢ - ١٧ - أورليان الاستئنافية ٢٠ أبريل سنة ١٨٨٨ دالوز ٨٩ - ٢ - ٢٤٧ .

وغنى عن البيان أنه إذا كان هدم الحائط المشترك اقتضت حاجته إلى الترميم لا إلى التولية ، فإن المستأجر يجبر على تحمل ذلك كما يجبر على تحمل سائر الترميمات الضرورية ، ويكون له طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بحسب الأحوال دون للتعويض . ( أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ هامش ٢٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٣١ ص ٧٢٧ هامش ١ ) .

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٢٨٢ .

( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ٢٨٦ .

الموئجر ، وللمستأجر أن يدفعه بنفسه بجميع الوسائل التي يخوله إياها القانون . فإذا أدار الجار محلاً سرياً للمهاجرة بجوار العين المؤجرة ، أو أحدث جلبه وضوءاً في المكان الذي يسكنه فازعج المستأجر وعكر عليه الهدوء الذي هو من حقه ، أو جعل الجار منزله مأوى للصوم أو لأناس لا أخلاق لهم بحيث يتأذى المستأجر من هذا الجوار ، فلا شك في أن هذا التعرض ، والجار لا يستند فيه إلى أى حق يدعيه ، يكون تعرضاً مادياً لا يضمنه الموئجر . وللمستأجر الرجوع مباشرة على الجار يطالبه بالكف عن التعرض وبالتعويض عما أحدثه من الضرر . وهذا يكون من قبيل مخالفة واجبات حسن الجوار ، التي تقع المسئولية فيها مباشرة على الجار الذي يخالف هذه الواجبات<sup>(١)</sup> . ويجوز للمستأجر هنا أيضاً ، إذا وقع هذا التعرض المادى بسبب لا يد له فيه وكان من الجسامة بحيث يجرمه من الانتفاع بالعين المؤجرة ، أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة تطبيقاً للمادة ٢/٥٧٥ مدنى .

بقي أن يستند الجار ، في التعرض المقصور على حدود العين التي يوجد فيها ، إلى حق يدعيه ، وهنا الجديد . فقد يقال إنه ما دام الجار يستند في تعرضه إلى حق يدعيه ، فالتعرض يكون مبنياً على سبب قانوني ويضمنه الموئجر ، وبهذا قال فريق من الفقهاء<sup>(٢)</sup> . غير أننا نرى ، مع فريق آخر<sup>(٣)</sup> ، أن التعرض هنا يبقى تعرضاً مادياً ، لأن الجار لا يستند في تعرضه إلى حق يدعيه متعلقاً بالعين المؤجرة ، بل إلى حق يدعيه متعلقاً بالعين التي يوجد هوفها ، وشرط التعرض المبنى على سبب قانوني الذي يضمنه الموئجر هو أن يستند إلى حق يدعيه المتعرض متعلقاً بالعين المؤجرة ذاتها ، سواء كان هذا الحق حقاً عينياً أو حقاً شخصياً<sup>(٤)</sup> . فإذا بنى الجار في أرضه أو في منزله حائطاً حبس به الضوء والهواء

- 
- (١) دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ١٥٦ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٦١ ص ٣٢٥ .  
 (٢) جوار ١ فقرة ١٧٦ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٩٤ - أوبرى ورو وإسان •  
 فقرة ٣٦٦ ص ٢٢١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨٣ - محمد علي إمام فقرة ٩٨ ص ٢٣٠  
 ومع ذلك انظر ص ٢٣١ - انظر أيضاً في عهد التقنين المدنى الإيجار المؤلف فقرة ٢٦١ .  
 (٣) بلانويل وريبير ١٠ فقرة ٥٢٨ - ٥٢٩ ص ٧٢٢ - ٧٢٣ دى باج ٤ فقرة ٦٣٤ - بلانويل وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٧٠٧ - أنسيكلويدى دالوز ٢ لفظ Louage  
 فقرة ٣٥٨ - محمد كامل مرسى فقرة ١٣٦ ص ١٥٥ - عبد المنعم البدرولى ص ٧٢ .  
 (٤) انظر آنفاً فقرة ٢٦٥ - وهذا هو الفرق بين القانونين المصرى والفرنسى . فـ =

عن المستأجر ، أو أدار الجوار العين المؤجرة عملاً مقلداً للراحة أو خطراً أو ضرراً بالصحة ، أو قام بترميمات في منزله كان من شأنها إلقاء التراب والحجارة أمام العين المؤجرة فيخل ذلك بانتفاع المستأجر ، فإن هذه الأعمال ولو أن الجار يدعى أن له حقاً في القيام بها ، تعد تعرضاً مادياً لا يضمنه المؤجر<sup>(١)</sup> . وللمستأجر أن يرجع على الجار إذا لم يكن لهذا حق في هذه الأعمال ، يطالبه بالكف عنها . وإذا كان للجار حق فيها ، وكانت من الجسامة بحيث تحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، فالمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة تطبيقاً للمادة ٢/٥٧٥ مدني<sup>(٢)</sup> .

« القانون الفرنسي قلنا أن تعرض الغير المبنى على سبب قانوني يجب أن يستند إلى ادعاء حق عين في العين المؤجرة ، أما في القانون المصري فيصح أن يستند التعرض إلى حق شخصي يتعلق بالعين المؤجرة ( انظر آنفاً فقرة ٢٦٥ ) . ولكن القانونين يتفقان في أن الحق الذي يدعيه المتعرض يكون متعلقاً بالعين المؤجرة ذاتها ( قارن عكس ذلك عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨٣ ص ٢٩١ هامش رقم ١ وينبغي إل أن التعرض في القانون المصري لا يتحمل فيه أن يستند إلى ادعاء حق يتعلق بالعين المؤجرة ، بل يكفي ادعاء أي حق يتعارض مع انتفاع المستأجر ولو لم يتعلق بالعين المؤجرة ) .

( ١ ) والفقهاء الفرنسيون الذين يقولون بأن التعرض مادي لا يضمنه المؤجر ، يجوزون مع ذلك رجوع المستأجر على المؤجر ، لا على أساس ضمان التعرض إذ المؤجر لا يضمنه ، بل على أسس أخرى ، كما إذا نجم عن التعرض عيب حادث في العين المؤجرة فيضمن المؤجر هذا العيب . ويعد الفقه التعرض عيباً حادثاً إذا كان من شأنه أن يحدث تمديداً مادياً في وضع العين المؤجرة ، كما إذا أدار الجار عملاً مقلداً للراحة أو أقام بناء حجب النور والهواء ، وهذا مثل من أدلة العيب الحادث بعد الإيجار ويضمنه المؤجر ( بلانيول وريبير وبولانجييه ٢ فقرة ٢٧٠٧ ) . ويقس هؤلاء الفقهاء أيضاً حرمان المستأجر من الانتفاع بسبب التعرض على حرمانه من الانتفاع بسبب هلاك العين ، فيجوزون للمستأجر طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة ( بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٨ - ٥٢٩ - وانظر أيضاً في القانون المصري في عهد التقنين المدني القديم دى طلس ٢ الإيجار فقرة ١٥٥ ويجعل التعرض المادي هنا في حكم القوة القاهرة ) .

والتقنين المدني المصري الجديد تكفل بتذليل هذه الصعوبة بفضل المادة ٥٧٥ / ٢ مدني التي تجيز صراحة للمستأجر ، في حالة التعرض المادي ، طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بسبب الحرمان من الانتفاع أو الخلل فيه .

( ٢ ) وهذا هو الذي يفسر في نظرنا كيف يكون للمستأجر أن يرجع على المؤجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة دون التعويض . فالمستأجر لا يرجع بذلك على أساس ضمان المؤجر لتعرض ، وإلا لرجع أيضاً بالتعويض إذا كان له مقتضى . وإنما يرجع على أساس أن المؤجر يتحمل تيمة الخلل في انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة . والفقهاء الذين يقولون بأن تعرض الجار يعتبر =

٣٠٢ - مائة ما إذا لزم الجار هو نفس المؤجر : والمفروض في كل ما تقدم ألا يكون الجار المتعرض هو نفس المؤجر . أما إذا كان الجار هو المؤجر ، فأى عمل من أعمال التعرض يقوم به ، سواء كان التعرض واقعاً على العين المؤجرة أو كان مقصوراً على حدود المكان الذي يوجد فيه ، وسواء كان التعرض مستنداً إلى ادعاء حق أو كان تعرضاً مادياً ، ففي جميع الأحوال يكون المؤجر ضامناً للتعرض ، لأنه تعرض شخصي صادر منه هو ، والمؤجر ضامن لتعرضه الشخصي على الوجه الذي يبيته فيما تقدم . كذلك إذا خول المؤجر الغير أن يقوم بأى عمل من أعمال التعرض ، عد هذا تعرضاً مادياً من المؤجر وتعرضاً مبنياً على سبب قانوني من الغير ، وكلا التعرضين يضممنه المؤجر (١) .

= تعرضاً مبنياً على سبب قانوني يضممته المؤجر لا يسرون في هذا الطريق إلى غايته المنطقية ، ولا يقرون المستأجر إلا حق الفسخ أو إنقاص الأجرة ، ويتكرونها على الحق في التمييز (جيوار ١ فقرة ١٧٦ - بودرى وقال ١ فقرة ٦٠٠ - أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢٢٢) . وكان الواجب ، مادام المستأجر يرجع على أساس ضمان التعرض ، أن يرجع أيضاً بالتعرض إذا كان له مقتضى .

ومن الفقهاء الذين يقولون برجوع المستأجر على أساس ضمان التعرض من لا ينكر حق المستأجر في الرجوع بالتعرض ، فيتوق التنازع الذي وقع فيه الآخرون . ولكنه من جهة أخرى يميز بين ما إذا كانت الإرادة المشتركة للمؤجر والمستأجر قصدت أن توفر للمستأجر المزايا التي حرم منها وفي هذه الحالة يجب الضمان ويشمل التعرض ، أم لم يقصد ذلك فلا يجب الضمان . فإذا بني الجار في أرضه داراً تحجب عن العين المؤجرة الضوء والهواء ، فبإيراد الانتقاص من هذه المزايا لا يعتبر تعرضاً ، إلا إذا كانت الإرادة المشتركة للمؤجر والمستأجر قد قصدت أن توفر للمستأجر الإفادة بالضوء والهواء . والأصل أن المؤجر لم يقصد أن يوفر للمستأجر شيئاً لا يملكه ، فيجب إذن أن يرد في النقد صراحة أو ضمناً ما يدل على أنه يقصده كأن يذكر المؤجر أنه يضمن عدم البناء (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨٣ - عبد النعم فرج الصدة فقرة ١٣٤) . وهذا الرأي يؤيد في النهاية إلى الرأي الذي نقول به ، ويبقى الرأي الذي نقول به منزهة عن الموضوع . فإدام المؤجر لا يضمن في الأصل حرمان المستأجر من الضوء والهواء ، فإن غير تفسير لذلك هو أن تعرض الجار في هذه الحالة ليس إلا تعرضاً مادياً لا يضممته المؤجر . فإذا ضمن المؤجر في عقد الإيجار عدم البناء ، فذلك ينافي يرمى إلى التشديد من مسئولية ، ويجعله ضامناً لتعرض المادى الصادر من الجار ، و ياتر بالإجماع .

## (٥) التعرض الصادر من جهة حكومية

٣٠٣ - نصوص قانونية : تنص المادة ٥٧٤ من التقنين المدني على ما يأتي :

« إذا ترتب على عمل من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعن المؤجرة ، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إقصاء الأجرة ، وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صلب بسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره » (١) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن الحكم كان معمولاً به دون نص لانفاقه مع القواعد العامة .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٤٢ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٧٣ - ولا مقابل للنص لا في التقنين المدني العراقي ، ولا في تقنين الموجبات والعقود اللبناني (٢) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٧٣ من المشروع التمهيدى حل وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما بدا أن صدر المادة في المشروع التمهيدى كان يجرى على الوجه الآتي : « إذا ترتب على عمل صدر من جهة الإدارة . . . » . وأقرت لجنة المراجعة النص كما ورد في المشروع التمهيدى تحت رقم ٦٠٣ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٠٢ . وفي لجنة مجلس الشيوخ عدلت المادة باستبدال عبارة « جهة حكومية » بعبارة « جهة الإدارة » ، لأن العبارة الأولى أدق . وقد سأل أحد أعضاء اللجنة هل يفهم من النص أن ضمان المؤجر يسبب ما يترتب على عمل الإدارة الصادر في حدود القانون من نقص في انتفاع المستأجر يكون أيضاً إذا صدر هذا العمل في غير حدود القانون ؟ فأجيب بأن هذا من باب أولى ، وقد خص المشروع العمل القانوني بالذكر ، ولم يترك للقواعد العامة ، لأنه قد يكون ذلك سوغاً لحظنة التماسح بين المؤجر والمستأجر . وأقرت اللجنة المادة بالتعديل الذي أدخلته عليها ، وأصبح فيها ٥٧٤ . ووافق مجلس الشيوخ على المادة كما عدلتها لجنة ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥١٣ - ص ٥١٤ ) . هذا ويلاحظ أن لفظ « صدر » سقط عند الطبع ، وتبني قراءة صدر المادة على الوجه الآتي : « إذا ترتب على عمل صدر من جهة حكومية . . . » .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٤٢ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٥٧٣ ( مطابق ) .



### ٣٠٤ - لا يعتبر التعرض الصادر من جهة حكومية فرضاً مبنياً على

سبب قانوني : تصدر في بعض الأحيان أعمال من جهة حكومية تخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تحرمه من هذا الانتفاع . فإذا أجرت جهة التنظيم أعمالاً وإصلاحات في الطرق العامة ، فقد يكون من شأن ذلك أن يخل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، كأن تنسد بعض مسالك العين ، أو تهدم بعض الشرفات ، أو تحجب بعض الحجر السفلى عن النور والهواء بسبب تغطية الطريق العام . وإذا أصدرت وزارة الزراعة قراراً بتحديد المناطق التي يزرع فيها الأرز ولم تدخل الأرض المؤجرة لزراعة الأرز في هذه المناطق ، فقد حرم المستأجر بهذا القرار من زراعة أرضه أرزاً وهي الزراعة التي ذكر في عقد الإيجار أنه استأجر الأرض من أجلها . وإذا صدر قانون بتحريم زراعة القطن في أكثر من ثلث الزمام ، وكان المستأجر قد ذكر في عقد الإيجار أنه استأجر الأرض لزراعة نصفها قطناً ، فقد حرم بهذا القانون من زراعة القطن في بعض المساحة التي اشترطها . وقد تنزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة ، فيحرم المستأجر حرماناً تاماً من الانتفاع بها . وقد تستولى جهة الإدارة أو جهة عسكرية على العين المؤجرة استيلاء مؤقتاً ، فيحرم المستأجر من الانتفاع بها طوال مدة الاستيلاء . وقد تمنع الرقابة عرض فيلم سينمائي استأجرته صالة عرض ، فتحرم بذلك من عرضه<sup>(١)</sup> .

في جميع هذه الفروض وأمثالها<sup>(٢)</sup> ، لا يعتبر العمل الصادر من الجهة

---

١ - التقنين المدني العراقي لا مقابل (ولكن النص تطبيق للقواعد العامة فيسرى حكمه في القانون العراقي) .

٢ - تقنين الموجبات والعقود البنيان لا مقابل (ولكن النص تطبيق للقواعد العامة فيسرى حكمه في القانون البنيان) .

(١) استئناف مختلط ١٣ يونيو سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٣٢٦ .

(٢) والأحكام كثيرة في التعرض الصادر من جهة حكومية : استئناف مختلط ١٣ يناير سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ١١٨ (تعرض صادر من مصلحة التنظيم) - أول فبراير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٩٣ - ٢٦ يونيو سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٥١٦ - الإسكندرية المختلطة ٢٨ يناير سنة ١٩٢٢ جازبت ١٢ رقم ١٧٥ ص ١٠٢ (قرار هدم صادر من مصلحة التنظيم) - استئناف وطني ١٦ فبراير سنة ١٩٠٩ المجموعة الرسمية ١٠ رقم ١١٠ ص ٢٦٢ (إظهار -

الحكومية تعرضاً مبنياً على سبب قانوني<sup>(١)</sup>. ذلك أن الجهة الحكومية لا تستند في عملها إلى حق خاص تدعيه متعلقاً بالعين المؤجرة<sup>(٢)</sup>، بل هي تستند إلى مالها من حقوق السلطة العامة. ويجب، حتى يكون التعرض مبنياً على سبب قانوني، أن يستند المتعرض إلى حق خاص يتعلق بالعين المؤجرة، ولا يمكن أن يكون العمل صادراً بموجب السلطة العامة التي تتولاها الحكومة<sup>(٣)</sup>.

= خريطة فك الزمام لعجز في مساحة الأرض المؤجرة بعد تعرضاً من جهة الإدارة، وكان يجب على المستأجر إخطار المؤجر بهذا التعرض في وقته - ٢٠ مارس سنة ١٩٢٤ الهامة ٤ ص ٧٢٧ (نزع شيء من الألبان للمنافع العامة يحول المستأجر الحق في خصم ما يقابل ذلك من الأجرة). وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا استأجر شخص ألباناً على أن يزرع ثلثها قطعاً، وكانت هذه الألبان تخترقها في وقت الإيجار ترع السلطة العسكرية، ثم أصنرت الحكومة بعد الاستئجار قانوناً يمنع زراعة القطن في أراضي الهياض التي فيها الألبان المؤجرة، ثم أصدرت وزارة الأشغال من جهة أخرى قراراً بإبطال ترع السلطة العسكرية وأزيلت هذه الترع فضلاً عن أثرها، فلم يتمكن المستأجر من الانتفاع بالألبان المؤجرة الانتفاع الذي كان يرجوه وقت التعاقد، وجب عدلاً تخفيض الأجرة إلى أجرة المثل (استئناف مصر ١٤ ديسمبر سنة ١٩٢٥ الهامة ٦ رقم ٢٠١ ص ٤٢٩).

وتعد الأعمال التي تقوم بها القوات المتحاربة، كأخذ المؤن والمهمات والأمكنة اللازمة للجيش، من قبيل الأعمال الصادرة من جهة الإدارة، ويكون المؤجر مسئولاً عنها (الإيجار للمؤلف بقرة ٢٦٣ ص ٤٢٦ هامش ٢).

وانظر في أمثلة أخرى بودرى وقال ١ بقرة ٥٥٦ - أوبرى ورو وإسمان ٥ بقرة ٣٦٦ ص ٢٢٠.

(١) أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ Louage بقرة ٣٦٥ - وهناك رأى يذهب إلى أن تعرض الجهة الحكومية كتعرض الأفراد قد يكون تعرضاً مبنياً على سبب قانوني أو تعرضاً مادياً، ولكن لما كانت الإدارة تستند دائماً في عملها إلى حق تدعيه، سواء كان ذلك على أساس أو على غير أساس، فإن تعرضها يكون دائماً مبنياً على سبب قانوني (بودرى وقال ١ بقرة ٥٦٤). وهناك رأى آخر يذهب إلى التفريق بين ما إذا كان عمل الإدارة في حدود القانون أو مخالفاً للقانون، ففي الحالة الأولى يكون التعرض مبنياً على سبب قانوني ويضمت المؤجر، وفي الحالة الأخرى يكون التعرض مادياً ولا يضمت المؤجر ويرجع المستأجر على جهة الإدارة (لوران ٢٥ بقرة ١٤٩ وبقرة ١٥٢ - جيوار ١ بقرة ١٤٨ - أوبرى ورو وإسمان ٥ بقرة ٣٦٦ ص ٢٢٠ - ص ٢٢١ - محمد كامل مرسى بقرة ١٢٩ ص ١٦٢).

(٢) أما إذا استندت إلى حق خاص، كما لو تعرضت لمستأجر مدعية أنها تملك العين المؤجرة ملكية خاصة، فإن تعرضها يكون مبنياً على سبب قانوني ويضمت المؤجر، ويكون مسئولاً، لا عن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة فحسب، بل أيضاً عن التمييز.

(٣) سليمان مرقس بقرة ١٧٥ - ص ٣١٣ - ص ٣١٤ - عبد المنعم فرج الصلصة -

### ٣٠٥ - أعمال الجهة الحكومية تعتبر قوة قاهرة : ويبدو لنا أن أعمال

الجهة الحكومية لا يجب البحث فيها من حيث أنها تعد تعرضاً مبنياً على سبب قانوني أو تعرضاً مادياً ، بل يجب اعتبارها في مقام القوة القاهرة التي تحرم المستأجر من الانتفاع بالعين أو تخل بانتفاعه بها<sup>(١)</sup> . وقد أكدت المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى هذا المعنى : فهي وإن عدت أعمال جهة الإدارة أعمال تعرض مادي صادر من الغير ، إلا أنها في الوقت ذاته تعتبرها قوة قاهرة إذ تقول : « التعرض المادي من الغير الذي يحول دون الانتفاع ويعتبر قوة قاهرة تعرض جهة الإدارة الصادر في حدود القانون ، كنزح ملكية العين المؤجرة أو الاستيلاء عليها »<sup>(٢)</sup> .

وسواء اعتبرت أعمال الجهة الحكومية تعرضاً مادياً صادراً من الغير أو اعتبرت قوة قاهرة ، ففي الحالتين لا يكون المؤجر ملتزماً بضماتها<sup>(٣)</sup> . ولكن

مفكرة ١٣٥ ص ١٩٥ - والجهة الحكومية تكون في الغالب هي جهة الإدارة . ولكن يجوز أن تكون أيضاً الهيئة التشريعية أو الهيئة القضائية ، فقانون يصدر بنزع ملكية العين المؤجرة أو بتحديد زراعة القطن مثلاً ، وحكم يصدر من القضاء بإغلاق العين المؤجرة لعدم الترخيص أو لسحب الرخصة ، كل هذا يعد تعرضاً صادراً من جهة حكومية . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن عبارة « جهة الإدارة » ، فاستبدلت بها عبارة « جهة حكومية » في لجنة مجلس الشيوخ ، لأن العبارة الأخيرة أدق ( انظر آنفاً مفكرة ٣٠٣ في الهامش ) .

( ١ ) كولان وكايتان ودى لاموراندير ٢ مفكرة ١٠٢٠ ص ٦٧٦ هامش ١ - الإيجار المؤلف مفكرة ٢٦٤ - طنطا الكلية ٢١ كتيور سنة ١٩٣٩ المجموعة الرسمية ٤١ رقم ٨٥ - استئناف مخطوط ١٠ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ - ص ٢٤٢ - ١٢ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٠٠ ) وقد اعتبر هذا الحكم المذكور الصادر في ٣٠ أكتوبر سنة ١٩١٤ بتحديد زراعة القطن ثلث التزام من قبيل أحوال القوة القاهرة التي تسوغ للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة .

( ٢ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥١٢ .

( ٣ ) بلانيول وريبير ١٠ مفكرة ٥٥٣ ص ٧٣١ - ص ٧٣٢ - دى باج ٤ مفكرة ٦١٨ ومفكرة ٦٣١ - مفكرة ٦٣٢ - سليمان مرقس مفكرة ١٧٥ ص ٣١٣ - ص ٣١٤ - محمد عل إمام مفكرة ٩٩ ص ٢٣٣ - عبد المنعم البدرأوى ص ٧٣ - منصور مصطفى منصور مفكرة ١٩١ ص ٤٩٠ - عبد المنعم فرج الصلدة مفكرة ١٣٥ ص ١٩٥ - استئناف مصر ٧ مايو سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٣٣ رقم ٤١ ص ٧٤ - بنى سويف ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٢٨ الهامة ١١ رقم ٣٢٠ ص ٦٤٢ - طنطا ٢١ أكتوبر سنة ١٩٣٩ المجموعة الرسمية ٤١ رقم ٨٥ ص ٢٣٢ ( ولكن المحكمة هنا قضت بالتعويض على المؤجر ويرجع هذا على جهة الإدارة ، فخلطت بين الضمان وتحمل النتيجة ) .

هذا لا يمنع المستأجر من الرجوع على المؤجر ، بل ومن الرجوع على الجهة الحكومية في بعض الأحوال .

٣٠٦ - رجوع المستأجر على المؤجر : تنص المادة ٥٧٤ مدني ، كما رأينا ، بأنه إذا ترتب على عمل صدر من جهة حكومية في حلود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة . فهذا النص يطبق هنا حكم التعرض المادي الصادر من الغير لسبب لا يد للمستأجر فيه ويكون من الجسامة بحيث يترتب عليه نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة . وهو في الوقت ذاته يطبق حكم هلاك العين المؤجرة ، فقد قدمنا أن الهلاك قد يكون هلاكاً قانونياً كأن تنزع ملكية العين للمنفعة العامة أو يستولى عليها أو على بعض منها أو يصدر قرار إداري بإخلائها لأسباب صحية<sup>(١)</sup> . ويطبق في الوقت ذاته أيضاً حكم القوة القاهرة إذا حرمت المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو أخلت بهذا الانتفاع . والواقع أن هذه الأمور الثلاثة - التعرض المادي وهلاك العين والقوة القاهرة - سواء في الحكم . فكل منها يترتب عليه حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين حرماناً كلياً أو جزئياً ، ومن ثم يجوز للمستأجر أن يطلب من المؤجر<sup>(٢)</sup> فسخ الإيجار

= وتنص المحاكم الفرنسية في أحكامها الحديثة بأن عمل الجهة الحكومية يعتبر تعرضاً مبنياً على سبب قانوني ، ولكنها لا ترتب على ذلك نتائج قانونية ، فلا تنفي للمستأجر على المؤجر بالتعويض ، وتقتصر على الفسخ أو إنقاص الأجرة ، وهذا من شأنه أن ينقل عمل الإدارة من منطقة الضمان إلى منطقة تحمل التبعة ( تنص فرنسي ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٥٠ - ١٥٨ - نانسي الاستئنافية ١٤ يناير سنة ١٩٤١ D.A. ١٩٤١ - ٩٢ - وانظر في ذلك بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٣٣ ص ٧٣١ هامش ٦ ) .

وهناك من الفقهاء من يعتبر التعرض الصادر من جهة حكومية المستند إلى القانون تعرضاً مبنياً على سبب قانوني فيسمنه المؤجر ، ولكنه يشترط لذلك أن يكون التعرض قد أخل بفائدة للمستأجر قصدت الإرادة المشتركة للمتعاقدين توفيرها له . ويجب على المستأجر أن يقيم الدليل على أن المؤجر أراد أن يوفر للمستأجر الانتفاع بالعين على خلاف ما تقتضي به اللوائح والقوانين ، لأنه يدعى خلاف الظاهر ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨٤ ص ٢٩٥ - ص ٢٩٦ ) . ومعنى ذلك أن المؤجر لا يضمن تعرض الإدارة إلا إذا كان قد اتفق صراحة أو ضمناً مع المستأجر على ذلك ، وهذا أمر مسلم لإجماعاً .

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٢٣١ وفترة ٢٣٥ .

( ٢ ) وقد يكون المؤجر هو الحكومة ذاتها ، إذا أجرت عيناً مملوكة لها ملكية خاصة ( بوهدي وقال ١ فقرة ٥٦٦ ) .

إذا كان الحرمان من الانتفاع بالعين جسيماً بحيث ما كان المستأجر ليتعاقد لو علم به منذ البداية ، والمحكمة هي التي تقدر ذلك ولها أن تجيب المستأجر إلى طلب الفسخ أو تكتفي بإنقاص الأجرة . ويجوز للمستأجر أيضاً ، إذا لم يكن الحرمان من الانتفاع على هذا القدر من الجسامه ، أن يطلب إنقاص الأجرة ، ولكن يشترط في ذلك أن يكون هناك نقص كبير في الانتفاع بالعين بسوغ إنقاص الأجرة<sup>(١)</sup> . أما إذا كان النقص في الانتفاع يسيراً ، فإنه لا يكون هناك مبرر لالفسخ الإيجار ولا لإنقاص الأجرة<sup>(٢)</sup> . والمحكمة هي التي تقدر ما إذا كان النقص في الانتفاع كبيراً أو يسيراً .

ويخلص من ذلك ، كما قدمنا ، مبدأ هام في عقد الإيجار : فحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين الموجرة أو يختل انتفاعها لسبب لا يد فيه لا للموَجِّر ولا للمستأجر ، كأن يرجع ذلك إلى قوة قاهرة أو إلى هلاك العين أو إلى تعرض مادي صادر من الغير ، فإن تبعة ذلك تقع على المَوَجِّر فيتحمّل إما فسخ الإيجار

(١) وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا استأجر شخص أرضاً على أن يزرع نصفها قطعاً ، ثم صدر قانون يمنع زراعة ما يزيد على ثلث الزمام قطعاً ، وجب تخفيض الأجرة بنسبة الجزء الذي ضاع على المستأجر الانتفاع بزرعته قطعاً (استئناف مصر ٢٦ يونيو سنة ١٩٢٩ المحاماة ١٠ رقم ٢٥ ص ٧٣ - وانظر أيضاً استئناف مصر ٧ مايو سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٢٣ رقم ٤١ ص ٧٤ - بنى سويف ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٢٨ المحاماة ١١ رقم ٣٢٠ ص ٦٤٢) . وانظر استئناف مصر ٢٦ نوفمبر سنة ١٩٣٥ المحاماة ١٦ رقم ٢١٧ ص ٤٩٨ (وقد طبقت المحكمة الحكم الصحيح فأنقصت الأجرة ، ولكنها قالت إن تنفيذ القانون لا يعتبر بمثابة قوة قاهرة ، وهي تحسب أنها لو اعتبرته قوة قاهرة لمنع ذلك من تخفيض الأجرة ، فخلطت بذلك بين المسئولية عن التمييز وهذه تتنق بالثبوت القاهرة ، وبين تخفيض الأجرة وهذا جائز حتى مع وجود القوة القاهرة ) .

انظر أيضاً استئناف مخطوط ١٢ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٠٠ - ٢١ يونيو سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٤٤٠ : وفي هذين الحكمين لم تنقص المحكمة الأجرة ، ولكنها قدرت للمستأجر تمويضاً هو الفرق بين ثمن القطن لو أنه زرع في الجزء الذي منع القانون زراعته فيه (وهو الفرق بين نصف الزمام وثله أي السدس) وبين ثمن المحصول الصيني الذي زرع بدلا من القطن في هذا الجزء مع خصم فرق مصروفات الزراعة - وكان الأولى أن تنقص المحكمة الأجرة عن الجزء الذي لم يزرع قطعاً فتجعلها أجرة المثل للأرض التي زرع فيها هذا المحصول الصيني بدلا من القطن . وانظر استئناف مخطوط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٢١ م ٣٤ ص ٦٥ .

(٢) ولكن يكون المستأجر الحق في الرجوع بالتبويض على الجهة الحكومية إذا كان عليها مخالفاً لقانون كما سرى .

أو إنقاص الأجرة . ويقوم هذا المبدأ ، كما سبق القول ، على مبدأ آخر جوهرى ، هو أن الأجرة تقابل الانتفاع ، فإذا امتنع الانتفاع أو اختل فسخ العقد أو نقصت الأجرة . وقد سبق أن قررنا أن تحمل الثبته غير الضمان ، ففي تحمل الثبته لا يكون المؤجر مسئولاً إلا عن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، أما في الضمان فيكون مسئولاً أيضاً عن التعويض .

وقد فرضنا فيما قلناه عن التعرض الصادر من جهة حكومية أن هذا التعرض قد صدر في حدود القانون ، وقد نصت المادة ٧٤ ، مدنى صراحة على ذلك . فالمفروض إذن أن الجهة الحكومية قد اتخذت قرارها طبقاً لأحكام القانون ، ووفقاً للإجراءات المرسومة فيه . والحكم لا يتغير فيما لو كان التعرض الصادر من الجهة الحكومية مخالفاً للقانون ، بأن كان القرار لا يتفق مع أحكام القانون ، أو يخالف الإجراءات المرسومة فيه ، أو ينطوى على تعسف في استعمال السلطة . ففي هذه الحالة يبقى التعرض تعرضاً مادياً له مميزات القوة القاهرة ، فيكون للمستأجر الحق في طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة بحسب الأحوال . ولكن يكون للمستأجر أيضاً حق الرجوع على الجهة الحكومية بالتعويض أو بإلغاء القرار إذ المفروض أن القرار مخالف للقانون ، في حين أنه لو كان غير مخالف للقانون فلا يكون للمستأجر حق الرجوع على الجهة الحكومية إلا إذا نص القانون على ذلك ، وسيأتى بيان هذا فيما يلى . والسبب في إلحاق التعرض المخالف للقانون بالتعرض الصادر في حدود القانون ، من حيث أن كلا منهما يعتبر قوة القاهرة ، ظاهر . ذلك أننا إذا اعتبرنا التعرض الصادر في حدود القانون قوة القاهرة تعنى المؤجر من التعويض ولا تجزئ للمستأجر إلا طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة ، فأولى أن نعتبر الأمر كذلك في التعرض المخالف للقانون ، حيث يبقى المؤجر لا يد له في هذا التعرض ، ويضاف إلى ذلك أن الإدارة قد خالفت القانون في تعرضها<sup>(١)</sup> . ويؤكد هذا ما جرى من المناقشة

(١) متوفى ٣ أبريل سنة ١٩١٥ المجموعة الرسمية ١٦ رقم ٦١ ص ١٠٢ - سليمان مرقس فقرة ١٧٥ ص ٣١٦ - ص ٣١٧ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨٤ ص ٢٩٩ - عبد المنعم البدروى ص ٧٣ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٩٠ - ص ٤٩١ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٣٥ ص ١٩٦ - وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان المدعى يقيم دعواه قبل الحكومة على أنه استأجر منها أرضاً وأنه يمدان زرعها نزل سيف جارف في السنة

في لجنة مجلس الشيوخ في صدد المادة ٥٧٤ مدني ، حيث سأل أحد أعضاء اللجنة : « هل يفهم من النص أن ضمان المؤجر يسبب ما يترتب على عمل الإدارة الصادر في حدود القانون من نقص في انتفاع المستأجر يكون أيضاً إذا صدر هذا العمل في غير حدود القانون ؟ فأجيب : « إن هذا من باب أولى ، وقد خصص المشروع العمل القانوني بالذكر ولم يتركه للقواعد العامة ، لأنه قد يكون ذلك مسوغاً لمظنة التسامح بين المؤجر والمستأجر »<sup>(١)</sup>.

وإذا كان التعرض الصادر من جهة حكومية ، وافق القانون أو خالفه ، لا يجوز للمستأجر في الرجوع على المؤجر إلا طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة ، ولا يجوز له الرجوع بالتعويض ، فإن هناك فرضين نصت عليهما المادة ٥٧٤ مدني تردان على خلاف هذا الأصل ويكون فيهما المؤجر مسئولاً عن الضمان لا مسئولاً عن مجرد تحمل التبعة ، فيجوز للمستأجر أن يرجع عليه أيضاً بالتعويض إذا كان له مقتضى :

( الفرض الأول ) إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه . فهنا تختل شروط تحمل التبعة إذ للمؤجر يد في عمل الجهة الحكومية ، وشروط تحمل التبعة كما قلنا ألا يكون للمؤجر يد في هذا العمل . وتقول المادة ٥٧٤ مدني في هذا الصدد : « وله ( للمستأجر ) أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه » . وما دام عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب المؤجر المسئول عنه ، فقد انتقلنا من منطقة تحمل التبعة إلى منطقة الضمان ، ويكون المؤجر مسئولاً ، ليس فحسب عن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، بل أيضاً عن التعويض إذا كان له

---

— الأول من سني الإيجار فقطع مهنتي الري جسر ترعة لتصريف مياه السيل فيها حتى ينقذ القرى المجاورة من الفرق ، فهدقت المياه وعمرت جميع الأرض المؤجرة له وأتلفت زراعتها . ثم تمددت القطوع في الجسر في باق سني الإيجار بسبب إهمال المهنتس تقويتها فأتلفت الزراعة ، وبناء على ذلك طلب تعويضه عن تلف زراعتة . فقضت المحكمة برفض طلباته ، وكان الثابت أن المؤجر هو مجلس المديرية لا وزارة الأشغال . فإنه لا يحق للمدعي أن يبنى على المحكمة أنها لم تعمل في هذه الدعوى حكم المادة ٣٧٣ من القانون المدني ( القديم وتقابلها م ١/٥٧١ مدني جديد ) ، إذ الفصل للمدعي لا ينسب المدعي إلى مجلس المديرية المؤجر بل إلى وزارة الأشغال ، ولكل من هذين شخصية مستقلة ( نقض مدني ٦ يناير سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ٥ ( تم ٣٦٢ ص ٦٩٥ ) . ( ١ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥١٤ — وانظر آنفاًقرة ٣٠٢ في الهامش .

مقتضى . ويكون المؤجر مسئولاً عن عمل الجهة الحكومية إذا هو حرصها على القيام بهذا العمل ، أو قصر فنجم عن تقصيره أن قامت الجهة الحكومية بالعمل كما لو أهل ترميم المنزل المؤجر فتداعى للسقوط فأمرت الإدارة بهدمه<sup>(١)</sup> . فعند ذلك يكون عمل الجهة الحكومية منسوباً إلى المؤجر ، ويكون التعرض كأنه صادر منه هو فيضمنه ، ويكون للمستأجر الرجوع عليه بفسخ الإيجار أو بإنقاص الأجرة ، وبالتعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى<sup>(٢)</sup> .

( الفرض الثاني ) إذا اتفق المستأجر مع المؤجر على أن يكون هذا ضامناً لتعرض الجهة الحكومية . فعدم ضمان المؤجر لتعرض الجهة الحكومية ليس من النظام العام ، إذ تقول العبارة الأخيرة من المادة ٥٧٤ مدني : « كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره » . فيجوز للمتعاقدين إذن الاتفاق على ما يخالف هذه الأحكام<sup>(٣)</sup> ، فيشترط المستأجر مثلاً في عقد الإيجار على المؤجر أن يكون ضامناً لأي عمل يصدر من جهة حكومية يتعارض مع انتفاعه بالعين ، إذا كان هذا العمل يخالف القانون ، أو ولو كان هذا العمل في حدود القانون . فعند ذلك يكون المؤجر ضامناً لتعرض الجهة الحكومية ، فإذا وقع هذا التعرض رجوع عليه المستأجر بفسخ الإيجار أو بإنقاص الأجرة وبالتعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى . وهذا لا يمنع من رجوع المستأجر أيضاً على الجهة الحكومية بالتعويض إذا كان تعرضها مخالفاً للقانون .

( ١ ) وقريب من ذلك ما قضت به محكمة الإسكندرية المختلطة من أن المؤجر يكون مسئولاً عن التعويض إذا ثبت في جانبه تقصير ، كما إذا أجر منزلاً بعد صدور قرار هدمه من مصلحة التنظيم وبعد علمه بصدور هذا القرار ( الإسكندرية المختلطة ٢٨ يناير سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ رقم ١٧٥ ص ١٠٢ ) .

( ٢ ) وتختل شروط تحمل التبعة كذلك ، ولكن بطريق عكسي ، إذا كان تعرض الجهة الحكومية سببه خطأ من المستأجر ، إذ يكون للمستأجر يد في عمل الجهة الحكومية وشرط تحمل التبعة كما قلنا ألا يكون للمستأجر يد في هذا العمل . والمؤجر لا ينتقل هنا إلى منطقة الضمان بل إلى منطقة عدم تحمل التبعة ، فلا يكون مسئولاً ، لا عن التعويض فحسب ، بل ولا من فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة . فإذا كان المستأجر قد أدار المكان المؤجر بحلا للمهارة أو نادياً للقرار ، مخالفاً بذلك التزاماته ، فأصدرت الإدارة قراراً بإغلاق المكان المؤجر ، لم يكن للمستأجر الرجوع بشيء على المؤجر ، والتزم بدفع الأجرة إلى نهاية الإيجار وبالتعويض إذا كان له مقتضى ( بلانيول وريبير ١٠قرة ٥٣٦ ) .

( ٣ ) نقض مدني ٦ يناير مجموعة جبر ٥ رقم ٣٦٢ ص ٦٩٥ .



وغنى عن البيان أنه كما يجوز الاتفاق على تشديد مسؤولية المؤجر ، يجوز كذلك الاتفاق على تخفيف هذه المسؤولية ، فيشترط المؤجر على المستأجر مثلاً أنه يجوز لهذا ، في حالة تعرض الجهة الحكومية ، أن يطلب إنقاص الأجرة دون الفسخ . كذلك يجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من هذه المسؤولية أصلاً ، فيشترط المؤجر عدم مسؤوليته عن تعرض الجهة الحكومية ، وإذا وقع هذا التعرض فإن المستأجر لا يرجع على المؤجر لا بالتعويض ولا بفسخ الإيجار ولا بإنقاص الأجرة<sup>(١)</sup> . وقد يكون هذا الاتفاق ضمنيّاً يستخلص من الظروف أو من الطريقة التي نفذ بها عقد الإيجار ، ولكنه لا يستخلص من مجرد أن المستأجر كان يتوقع تعرض الإدارة إذ يجوز أنه أبرم الإيجار مع ذلك معتمداً على حقه في الرجوع عن المؤجر<sup>(٢)</sup> .

٣٠٧ - رجوع المستأجر على الجهة الحكومية : ولا يقتصر رجوع المستأجر على المؤجر ، بل يجوز له أيضاً أن يرجع مباشرة على الجهة الحكومية . فإن تعرضها له يعتبر في حكم التعرض المادي إذا استندت فيه إلى السلطة العامة التي تتولاها ، وهو تعرض مادي محض (voie de fait) إذا لم تستند فيه إلى هذه السلطة ، وفي الحالتين يجوز للمستأجر الرجوع مباشرة عليها ، شأنها في ذلك شأن الغير الذي يصدر منه تعرض مادي .

غير أنه يجب التمييز ، في رجوع المستأجر على الجهة الحكومية ، بين ما إذا كان التعرض صادر في حدود القانون أو صدر مخالفاً للقانون .

(١) أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢٢٠ - وقد قضت محكمة النقض بأن النص في عقد الإيجار على إعفاء المؤجر من كل مسؤولية تنشأ عن لري وعطل آلاته وتغيير طريقه هو شرط صحيح قانوناً ملزم للمستأجر (نقض مدني ١٨ نوفمبر سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٦ ص ١٢٧) .

(٢) جيوار ١ فقرة ١٥٠ - بودري وقال ١ فقرة ٥٦٨ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥٣٦ - وقارن مع ذلك باريس ١٧ مايو سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٤٩ - ٥٠٤ - ٧ نوفمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٤٩ - ٦١٢ .

ويكون المؤجر معني من المسؤولية عن عمل الإدارة إذا كان وجه الانتفاع الذي خصصت له العين المؤجرة غير مشروع أركان مخالفاً للقانون ، كأن قصد المستأجر إدارة العين المؤجرة لهارة لمقصد إدارتها محلاً مطلقاً للراحة في حي لا يسمح فيه بذلك (بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥٣٦) .

فإذا كان قد صدر في حدود القانون، كأن نزع جهة الإدارة ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة بعد استيفاء الشروط والإجراءات التي يفرضها القانون، أو استولت السلطة العسكرية على العين المؤجرة استيلاء مؤقتاً لأغراض عسكرية طبقاً لأحكام القانون، فإن المستأجر لا يستطيع الرجوع على الإدارة، فوق رجوعه على المؤجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة، إلا إذا رخص القانون له في ذلك وفي الحدود التي رخص فيها القانون. ففي نزع الملكية للمنفعة العامة مثلاً يرجع المستأجر على جهة الإدارة بتعويض مستقل عن التعويض الذي يرجع به مالك العين، إذ المستأجر يعرض عن حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة أما المالك فيعرض عن حرمانه من الملك ذاته، ويكون ذلك كله طبقاً للإجراءات التي رسمها قانون نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>(١)</sup>.

وإذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر مخالفاً للقانون، كأن لم تستوف هذه الجهة الشروط التي يتطلبها القانون للعمل الذي قامت به، أو لم تتبع الإجراءات التي رسمها القانون في القيام به، أو تعسفت في استعمال سلطتها العامة في قيامها بهذا العمل، ومن باب أولى إذا كان عمل الجهة الحكومية مجرد تعرض مادي (voie de fait) لم تستند فيه إلى أي قانون وهذا قد يحدث وإن كان حدوثه نادراً، فإن للمستأجر أن يرجع مباشرة على الحكومة إما بإلغاء القرار الإداري الذي أصدرته مخالفاً للقانون وإما بالتعويض وإما بالأمرين معاً<sup>(٢)</sup>. وهذا لا يمنع المستأجر من الرجوع على المؤجر بفسخ الإيجار إذا كان له مئتنض أو بإنقاص الأجرة كما سبق القول.

وغنى عن البيان أن للمؤجر أيضاً أن يرجع على الجهة الحكومية بالتعويض

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف بالخطأ بأنه إذا استولت السلطة العسكرية على عقار، فإن هذه السلطة وليس المالك هي التي تتولى تعويض مستأجر العقار، ما لم يكن التعويض الذي استول عليه المالك يشتمل على تعويض المستأجر (استئناف مخطوط ١٢ أبريل سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٥٢). وانظر بلانويول وريير ١٠ فقرة ٥٣٥.

(٢) وقد قضت محكمة النقض بأن الحكومة لا تسأل إن هي قامت بتنفيذ مشروع من المشروعات العامة، مثل تحويل ترعة إلى مصرف، إلا في نطاق المسئولية التصديرية، فلا تسأل عما يكون قد لحق الأفراد من ضرر بسبب هذا المشروع إلا إذا ثبت أنها ارتكبت خطأ مبيهاً يكون سبباً لمسئوليتها (نقض مدني ١٨ نوفمبر سنة ١٩٥٤ بمجموعة أحكام للنقض ٦ رقم ١٦ ص ١٢٧).

عن الضرر الذي أصابه في ملكه وبالتعويض عن رجوع المستأجر عليه ، إذا كان عمل الإدارة غير مشروع<sup>(١)</sup> .

### ٣٠٨ - فرض الجهة الحكومية للمستأجر في عمل لم يدخل في عقد

الإيجار : والمفروض في كل ما تقدم أن الجهة الحكومية تعرضت للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة الانتفاع الذي قصد إليه في عقد الإيجار . أما إذا تعرضت الجهة الحكومية للمستأجر في عمل لا يدخل في عقد الإيجار ، فلا شأن للمؤجر في هذا ولا يضمنه ، بل ولا يتحمل تبعته . فلا يجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يرجع على المؤجر لا بالتعويض ، ولا بفسخ الإيجار ، ولا بإنقاص الأجرة . مثل ذلك أن يستأجر شخص أرضاً زراعية ، ولا يذكر في العقد أن الأرض استؤجرت لزراعة قطناً ، ثم يصدر قانون الثلث ويقضى على المستأجر بالاقتصار على زراعة ثلث الزمام قطناً ، فلا يجوز له أن يرجع على المؤجر أصلاً ، ويجب أن يقتصر في زراعة القطن على ثلث الزمام<sup>(٢)</sup> . فإذا ادعت الإدارة أنه زرع أكثر من ذلك وتعرضت له ، فالمستأجر وشأنه معها ، إن كانت على حق فيما تدعيه من أنه زرع أكثر من الثلث وجب عليه أن يتحمل الجزاء المقرر في القانون ، وإن لم تكن على حق في ذلك فله الرجوع عليها بالطرق القانونية ، ولا رجوع له على المؤجر في جميع الأحوال . وهذا العمل من جهة الإدارة لا يعتبر في الواقع من أعمال التعرض أصلاً ، لأن الإدارة لا تتدخل في انتفاع المستأجر الانتفاع المقرر في عقد الإيجار . وهذا بخلاف ما إذا كان المستأجر قد ذكر في عقد الإيجار أنه استأجر الأرض لزراعة نصفها قطناً ، ففي هذه الحالة إذا صدر قانون يحرم زراعة القطن في أكثر من ثلث الزمام ، كان هذا تعرضاً من الجهة الحكومية في عمل دخل في عقد الإيجار ونص عليه فيه ، ومن ثم يجوز للمستأجر أن يرجع على المؤجر بفسخ الإيجار

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلة بأنه إذا كان عمل الإدارة غير مشروع فالمؤجر للرجوع على جهة الإدارة بتعويض ، أما إذا كان العمل مشروعاً فلا رجوع للمؤجر ( استئناف مختلط ١٣ يناير سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ١١٨ ) .

(٢) ويسرى هذا الحكم من باب أولى في حالة ما إذا اشترط المؤجر على المستأجر أن يخصص هذا الأخير لوائح والقوانين ( استئناف مصر ١٧ ديسمبر سنة ١٩٢٨ الهامة ٩ ولم ١٣١ ص ٢٢٧ ) .

أو بإنقاص الأجرة دون التعويض<sup>(١)</sup> . كذلك إذا ذكر المستأجر في عقد الإيجار أنه استأجر الأرض لزراعة المحصولات العادية فيها ومنها الأرز ، ثم صدر قانون يحدد المناطق التي يزرع فيها الأرز ولم تكن الأرض المؤجرة داخلة في هذه المناطق ، فإن للمستأجر أن يرجع على المؤجر بنسخ الإيجار أو بإنقاص الأجرة دون التعويض .

ولا يكون المؤجر مسئولاً عن الأعمال الصادرة من الجهة الحكومية إذا كانت هذه الأعمال لم تقع على العين المؤجرة ولا على طريقة الانتفاع بها ، وإنما كان من شأنها أن تجعل استغلال العين أقل فائدة من ذي قبل . مثل ذلك أن يصدر قانون يحدد من ساعات العمل في المصانع ، فلا يجوز لمستأجر مصنع أن يرجع على المؤجر بدعوى أن هذا القانون جعل استغلال المصنع أقل ربحاً مما كان قبل صدور القانون<sup>(٢)</sup> . ومثل ذلك أيضاً أن يفتح طريق جديد ، فننصرف الناس عن طريق قديم ويتضرر بذلك مستأجر دكان في هذا الطريق ، فلا يجوز له أن يرجع على المؤجر بدعوى أن فتح الطريق بالحديد قد أنقص ربحه من استغلال العين المؤجرة<sup>(٣)</sup> . ذلك أن المستأجر إذا كان قد أصابه ضرر في مثل الفروض المتقدمة ، فقد يبنى فائدة في فروض أخرى ، كأن تقوم الإدارة بأعمال تحسن من صقع الناحية التي فيها المكان المؤجر فتزيد أرباح المستأجر . ولا شأن للمؤجر في كل هذا ، لحقت بالمستأجر خسارة أم أصابه ربح<sup>(٤)</sup> .

### ٣٠٩ - امتناع الجهة الحكومية من إعطاء رخصة لودارة المظلم المؤجر :

وإذا أجر شخص لآخر عيناً لمباشرة مهنة أو صناعة معينة تحتاج في مباشرتها إلى استصدار رخصة إدارية ، وامتنعت جهة الإدارة من إعطاء الرخصة أو سحبها بعد إعطائها ، فإذا كانت العين قد أوجرت خصيصاً لمباشرة هذه المهنة ، فالمؤجر يكون مسئولاً عن عمل الإدارة<sup>(٥)</sup> . وللمستأجر أن يطلب الفسخ ، كما يصح أن

(١) انظر آتفاً فقرة ٣٠٤ .

(٢) جيوار ١ فقرة ٣٩٠ - وذلك ما لم تتوافر شروط الظروف الطارئة (م ١٤٧/٣)

وم ٦٠٨ مدني .

(٣) بودري وقال ١ فقرة ٥٦٧ - عكس ذلك هيك ١٠ فقرة ٢٩٤ .

(٤) الإيجار المؤلف فقرة ٢٦٥ ص ٣٢٩ هامش ١ .

(٥) أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٣٦٨ .

يقتصر على طلب إنقاص الأجرة إذا امتنعت الإدارة عن إعطاء رخصة عن بعض العين دون بعض آخر أو عن بعض أعمال دون الأعمال الأخرى<sup>(١)</sup>. وللمؤجر أن يرجع على جهة الإدارة إذا كان امتناعها عن إعطاء الرخصة أو سحبها لها بعد إعطائها غير مشروع. وكذلك للمستأجر أن يرجع مباشرة على جهة الإدارة إذا كان عملها غير مشروع، وله أن يدخل المؤجر ضامناً<sup>(٢)</sup>.

وليس للمستأجر أن يرجع بالتعويض<sup>(٣)</sup>. بل ليس له أن يرجع حتى يفسخ الإيجار أو بإنقاص الأجرة إذا كان رفض الترخيص أو سحب الرخصة راجعاً إلى خطأ المستأجر، كعدم استيفائه الشروط اللازمة للحصول على الترخيص<sup>(٤)</sup>.

(١) وكذلك يجوز إنقاص الأجرة إذا كان عمل الإدارة ليس من شأنه أن يجعل مباشرة المهنة المشروطة مستحيلاً، بل أكثر مؤونة أو مشقة أو أقل ربحاً (بودرى وقال ١ فقرة ٥٥٨ - عكس ذلك فلا يكون المؤجر مسئولاً حتى عن إنقاص الأجرة جيوار ١ فقرة ١٥٣ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٦٦ ص ٢٣١).

(٢) الإيجار المؤلف فقرة ٢٦٦.

(٣) وذلك ما لم يكن المؤجر قد تعهد المستأجر بأن يحصل له على الرخصة، أو كان المؤجر عالماً بالمانع الذي يحول دون إعطاء الجهة الحكومية الرخصة المطلوبة وأغنى ذلك عن المستأجر تدليلاً منه. وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة في المعنى الأول بأنه إذا أجبرت عدة أنظمة سبائية ثم منعت الرقابة عرض أحدها، فإن هذا المنع يعتبر بمثابة قوة قاهرة أزالته الانتفاع بالفيلم الممنوع، فيحق للمستأجر من أجرته، ولكن لا يكون له رجوع على المؤجر بأي تعويض ما لم يكن المؤجر قد ضمن للمستأجر الحصول على الترخيص بالمرض (استئناف مختلط ١٣ يونيو سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٣٢٦). وقضت أيضاً في نفس المعنى الأول بأنه إذا كان إيجار ملهى ليل روعي فيه إمكان تجديد رخصته دون تعديل في شروط العمل، ثم رفضت جهة الإدارة التجديد إلا بعد إدخال تعديلات جوهرية على هذه الشروط، كان للمستأجر فسخ العقد دون تعويض لأن أمر الإدارة في مقام القوة القاهرة (استئناف مختلط ٤ ديسمبر سنة ١٩٢٩ م ٤٢ ص ٧٠). وقضت أيضاً في المعنى الأول بأنه إذا سمحت رخصة سيارة للقل العام فاستعمال العمل في السيارة، انفسخ عقد إيجار السيارة وأغنى المستأجر من دفع الأجرة (استئناف مختلط ٢٤ يناير سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ١٣٠) - وقضت محكمة الاستئناف المختلطة في المعنى الثاني بأنه إذا كان المؤجر عالماً أن المنزل المؤجر قد صدر قرار بنزع ملكيته لمنفعة العامة ولم يخبر المستأجر بذلك، فأقام المستأجر منشآت كبيرة القيمة حال دون الحصول على رخصة بها عقبات شديدة، كان المؤجر مسئولاً عن تعويض المستأجر (استئناف مختلط ٢ نوفمبر سنة ١٩٣٣ م ٤٦ ص ١٢) - وانظر الإسكندرية المختلطة ٢٨ يناير سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ رقم ١٧٥ ص ١٠٢ - وانظر في كل ذلك سليمان مرقس فقرة ١٧٥ ص ٣١٨.

(٤) أو مخالفته لشروط الرخصة مما اقتضى سحبها منه - انظر في كل ذلك لوران ٢٥

فقرة ١٥٢ - جيوار ١ فقرة ١٥١ - فقرة ١٥٣ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٦٦ ص ٢٣١ - سليمان مرقس فقرة ١٧٥ ص ٣١٧.

كذلك ليس للمستأجر أن يرجع على المؤجر حتى يفسخ الإيجار أو بإنقاص الأجرة إذا كانت العين لم تؤجر خصيصاً لمباشرة المهنة أو الصناعة التي رفضت الإدارة الترخيص فيها أو سحبت رخصتها . وهناك رأى يذهب إلى مجرد ذكر المهنة أو الصناعة في عقد الإيجار يجعل العين المؤجرة مخصصة لمباشرة هذه المهنة أو الصناعة<sup>(١)</sup> . ولكن الرأى الراجح هو أن ذكر المهنة وحده في عقد الإيجار لا يكفي ، بل يجب أن يظهر من مجموع نصوص العقد ومن الظروف وقرائن الأحوال أن العين قد أوجرت خصيصاً لمباشرة هذه المهنة ، أو أن مباشرتها شرط أساسي من شروط الإيجار<sup>(٢)</sup> .

ويموز للمؤجر أن يشترط على المستأجر في عقد الإيجار عدم الضمان إذ لم يحصل هذا الأخير على الرخصة اللازمة ، فلا يبقى للمستأجر إلا الرجوع على جهة الإدارة إذا كان عملها مخالفاً للقانون .

#### (هـ) التعرض الناشئ من سرقة العين المؤجرة

٣١٠ — سرقة العين المؤجرة تعرض مادي صادر من الغير : إذا سرق العين المؤجرة ، وكان السارق من غير أتباع المؤجر ، كانت السرقة تعرضاً مادياً صادراً من الغير لا يضمه المؤجر في الأصل ، شأن السرقة في ذلك شأن أى تعرض مادي آخر صادر من الغير .

وبدسبى أنه لو كان السارق من أتباع المؤجر ، كالبواب مثلاً ، فإن المؤجر يكون مسئولاً عنه ، لأن المؤجر مسئول عن التعرض المادي الصادر من أتباعه كما لو كان التعرض قد صدر منه هو ، وقد سبق بيان ذلك<sup>(٣)</sup> .

(١) جيوار ١ فقرة ١٥٢ - فقرة ١٥٣ .

(٢) ديفرچيه ١ فقرة ٤٠٤ - ترولون ١ فقرة ٢٣٤ - هيك ١٠ فقرة ٣٠٥ - لوران ٢٥ فقرة ١٥٣ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٦٨ - فقرة ٥٦٩ وفقرة ١٣٧٥ - فقرة ١٣٧٦ - وهناك رأى يذهب إلى أنه إذا سحبت الإدارة رخصة العين المؤجرة ، ولم يوجد ما يرجع ما إذا كانت العين أوجرت أو لم تؤجر خصيصاً لمباشرة المهنة التي سحبت رخصتها ، فأمام هذا الشك يفترض أن المتعاقدين لم يقصدا أن المستأجر يبقى ملتزماً بنفع الأجرة من حين لم يعد يستطيع الانتفاع بها ( جيوار ١ فقرة ١٥٢ - فقرة ١٥٣ - أوبرى ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢٢٠ - بلانويل وريبير ١٠ فقرة ٥٣٤ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٢٥٥ .

### ٣١١ - متى يكون المؤجر مسؤولاً عن سرقة العين المؤجرة : على أن

سرقة العين تقع أكثر ما يكون من أجني لا شأن للمؤجر به ، وقد قلدنا أن هذا يكون تعرضاً مادياً صادراً من الغير فلا يكون المؤجر في الأصل مسؤولاً عنه . ولكن يقع أن تكون السرقة قد تيسر ارتكابها بسبب تقصير من المؤجر أو من أحد أتباعه ، وبخاصة من تقصير بواب المنزل المكلف بحراسته . ففى هذه الحالة يكون المؤجر مسؤولاً نحو المستأجر عن السرقة<sup>(١)</sup> . ذلك أنه لو كان هناك تقصير من المؤجر يسر ارتكاب السرقة ، كما لو كان المستأجر قد نبه إلى وجوب ترميم نقب في الخائط فلم يفعل ، وسطا للصوص فعلا على العين المؤجرة من هذا النقب ، كان للمؤجر شأن في التعرض للمادى الصادم من اللصوص ، إذ أن تقصيره هو الذى أتاح لهم فرصة السرقة ، ومن ثم يكون مسؤولاً عن هذا التعرض<sup>(٢)</sup> . ولو كانت السرقة تيسر ارتكابها بسبب تقصير البواب الموكول إليه حراسة المنزل ، فترك هذا مثلاً الباب الخارجى مفتوحاً أثناء انيل دون حراسة في جهة أصبح سطو اللصوص فيها على المنازل أمراً مألوفاً كان المؤجر مسؤولاً عن السرقة ، لأنه مسئول عن تقصير البواب تابعه<sup>(٣)</sup> .

### ٣١٢ - مسؤولية المؤجر عن تقصير البواب : ومسئولية المؤجر عن

تقصير البواب مسؤولية عقدية ، إذ البواب هو الذى عينه المؤجر لحراسة المنزل فهو مكلف من قبله بتنفيذ عقد الإيجار فيما يتعلق بهذه الحراسة<sup>(٤)</sup> .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٥٥ - نقض فرنسى ٨ أبريل سنة ١٩٤١ دالوز ١٩٤٥ - ٤١٣ - ٢٤ مايو سنة ١٩٤٨ دالوز ١٩٤٨ - ٣٧٥ - ٧ أغسطس سنة ١٩٥١ دالوز ١٩٥١ - ٦٨٢ - ٢٩ يناير سنة ١٩٥٣ J.C.P ١٩٥٣ - ٤ - ٤٢ - يوردى وقال ١ فقرة ٥٨٩ - أوبرى ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢٢٤ - بلانيل وريبير ١٠ فقرة ٥٢٢ ص ٧٠٧ - مازو الطبعة الرابعة ١ فقرة ٩٩٧ - ٢ - لالو الطبعة الخامسة فقرة ٢٥١ وفقرة ١٠٥٣ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٢ ص ٢٤٠ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٧٨ .

(٣) أما إذا قصر المستأجر في إقفال باب شقته أو في المحافظة على الشقة بالعناية اللازمة ، فإن المؤجر لا يكون مسؤولاً عن السرقة حتى لو كان قد ترك الباب الخارجى مفتوحاً أثناء النهار دون حراسة (استئناف مخطوط ٧ نوفمبر سنة ١٨٩١ م ص ٤) .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٢٥٥ - الوسيط ١ فقرة ٤٢٣ - مازو ١ فقرة ٩٩٧ - كاربونيه في المجلة الفصلية لقانون المدنى سنة ١٩٤٢ ص ٧١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٢ ص ٢٤٢ =

والنرم البواب بحراسة المنزل لمنع السرقات هو التزام ببذل عناية ، لا التزام بتحقيق غاية . فإذا وقعت سرقة في العين المؤجرة ، كان على البواب أن يثبت أنه كان من جانبه قد اتخذ الاحتياطات اللازمة لحراسة المنزل ، وأن السرقة وقعت بالرغم من هذه الاحتياطات ، فتنتفي مسؤوليته وتنتفي مسؤولية المؤجر . أما إذا لم يثبت البواب ذلك ، أو أثبت المستأجر تقصيراً في جانبه ، فإن مسؤوليته تتحقق وتتحقق معها مسؤولية المؤجر<sup>(١)</sup> . ولما كانت مسؤولية المؤجر مسؤولية عقدية كما قدمنا ، فإنه لا يكون مسئولاً إلا عن الضرر المباشر المتوقع الحصول<sup>(٢)</sup> ، فلا يكون مسئولاً مثلاً عن سرقة مجوهرات ثمينة أو مبلغ ضخم من النقود كان المستأجر يحتفظ بها في سكن متواضع تدل الظواهر على أنه لا يحتوى عادة على مثل هذه الأشياء الثمينة ، ولم يكن المؤجر يستطيع أن يتوقع ذلك<sup>(٣)</sup> .

وتقصير البواب في الحراسة مسألة واقع يترك تقديرها لقاضي الموضوع . ويختلف هذا التقدير باختلاف البلد الذي يوجد فيه المكان المؤجر ، وباختلاف الحى ، وباختلاف حاجة المكان إلى الحراسة ، وباختلاف تفرغ البواب للحراسة أو عدم تفرغه<sup>(٤)</sup> . ففي منازل الطبقة الوسطى لا يكون البواب عادة متفرغاً لحراسة منزل واحد ، بل توكل إليه حراسة أكثر من منزل ، فيكون وقته مقسماً بين منازل متعددة . ومن ثم تنتظر منه حراسة غير منقطعة ، ولا يعتبر تقصيراً منه إذا تغيب عن منزل ليتعهد شؤون منزل آخر . وحتى

- وانظر في مسؤولية المؤجر عن البواب : *Mare* في عقد البوابة رسالة من پواتيه سنة ١٩٣٦ - *Mégret* في عقد حراسة البارات الاستغالية رسالة من باريس سنة ١٩٤٣ .

(١) ويرتب على ما تقدم أن المؤجر لا يكون مسئولاً إذا بقيت ظروف السرقة مجهولة وأثبت البواب أنه اتخذ الاحتياطات اللازمة لحراسة المنزل ( بلانيرول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٢ ص ٧٠٩ هامش ٣ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٢ ص ٢٤٠ - ٢٤١ ) .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٢ ص ٢٤٢ - ص ٢٤٣ - عبد المنعم البدرأوى ص ٦٥ - عبد المنعم فرج الصلحة فقرة ١٢٤ ص ١٨٠ .

(٣) وقد قضت محكمة باريس الاستئنافية بأنه يجب عند تقدير مبلغ التعويض من سرقة العين المؤجرة أن يراعى مركز المستأجر الاجتماعى ، ولا يدخل في هذا المبلغ الزيادة في قيمة الأشياء المسروقة بعد الإيجار ( باريس ٧ ديسمبر سنة ١٩٤٨ *Sem. Jur.* ١٩٤٩ - ٢ - ٤٦٧٩ ) .

(٤) استئناف مخطط ٢٧ ديسمبر سنة ١٩٢٨ م ٤١ ص ١٤٠ .



لو كان الباب منفرداً لحراسة المنزل ، كما هو الأمر عادة في الممارات الكبيرة التي قد يوجد فيها أكثر من بواب لحراستها والقيام فيها بأعمال النظافة ، فإنه يجب توقع انقطاع البواب عن الحراسة من وقت إلى آخر للنظر في شؤونه المنزلية أو لقضاء حاجاته الخاصة ، وبخاصة أثناء النهار حيث تنحل الحاجة إلى الحراسة<sup>(١)</sup>. لكن إذا انقطع البواب عن الحراسة وقتاً طويلاً أكثر من المألوف بالنسبة إلى حالته ، أو مكن بعض المشتبه في سريتهم من التردد على المنزل والتعرف على مسالكه ، أو اعتاد مجالسة هؤلاء فتمكنوا من ذلك ، أو سمع حركة مريبة داخل المنزل من شأنها أن تثير الشكوك فقصّر في تعقب الأمر ، أو ترك الباب الخارجي أثناء الليل مفتوحاً في ظروف كانت تدعو إلى الخنر من اللصوص ، فإن قاضي الموضوع لا يلبث أن يستخلص من هذه التصرفات وأمثالها تقصيراً في جانب البواب يكون مسئولاً عنه نحو المستأجر مسئولية تقصيرية ، ويكون المؤجر مسئولاً عن البواب نحو المستأجر مسئولية عقدية على النحو الذي سبق بيانه<sup>(٢)</sup>.

**٣١٣ - اشتراط المؤجر عدم مسئولية عن البواب :** وقد يشترط المؤجر عدم مسئولية عن تقصير البواب ، فيكون المستأجر إذ ذاك هو الموكول إليه دون البواب حراسة المكان الذي يسكنه . والشرط صحيح<sup>(٣)</sup> ، والفقرة الثانية من المادة

- (١) بل قضى بأن غياب البواب بسبب ذهابه إلى السينما لا يعتبر منه تقصيراً (السين ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٤٣ جازيت دي پاليه ٤٤ - ١ - ٢٣ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٢ ص ٢٤٦ هامش ٣ - ويلاحظ أن هذا الحكم قد صدر في فرنسا ولكل بلد ظروفه الخاصة ) .
- (٢) أوبري ورو وإسمان • فقرة ٣٦٦ هامش ٣٦ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٢ ص ٧٠٧ - ص ٧٠٩ - باريس ١٥ فبراير سنة ١٩٤٤ J.C.P. ١٩٤٤ - ٢ - ٢٩٤٢ - ٢٢ مايو سنة ١٩٤٦ J.C.P. ١٩٤٧ - ٢ - ٣٢٨٢ - ١٨ نوفمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٥٠ - ٤٣ - ولا يكفي لإثبات التقصير في جانب البواب أن تتعدد السرقات في المارة ، أو أن يثبت أن البواب لم ير السارق ، أو أن يكون المكان الذي يوجد فيه البواب لا يستطيع أن يرى منه القاصي والرائح (أوبري ورو وإسمان • فقرة ٣٦٦ هامش ٣٦) .
- (٣) أوبري ورو وإسمان • فقرة ٣٦٦ هامش ٣٦ - هنري وليون مازو في المجلة الفصلية لقانون المدني ١٩٥٢ ص ٥١٢ - باريس ١١ مايو سنة ١٩٥١ دالوز ١٩٥١ - ٥١٤ - ومع ذلك فإن بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٢ ص ٧١٠ - ص ٧١١ - وقارن أيضاً استئناف مختلط ٩ يناير سنة ١٩٣٨ م ٥٠ ص ٨٨ .

٢١٧ مدني صريحة في هذا المعنى إذ تقول : « وكذلك يجوز الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسئولية تترتب على عدم تنفيذ التزامه التعاقدى إلا ما ينشأ عن غشه أو عن خطأ الجسيم ، ومع ذلك يجوز للمدين أن يشترط عدم مسئوليته عن الغش أو الخطأ الجسيم الذى يقع من أشخاص يستخدمهم في تنفيذ التزامه » . فإذا اشترط المؤجر عدم مسئوليته عن تقصير البواب ، ووقعت سرقة في العين المؤجرة ، لم يكن المؤجر مسئولاً عنها حتى لو ثبت تقصير البواب وأن هذا التقصير هو السبب الذى أدى إلى السرقة . وهذا لا يمنع من رجوع المستأجر على البواب بموجب المسئولية التقصيرية .

وشرط عدم مسئولية المؤجر يجب عدم التوسع في تفسيره ، فإذا ورد في عبارات عامة كان المؤجر غير مسئول عن تقصير البواب اليسير ، ولكنه يكون مسئولاً عن تواطؤ البواب مع اللصوص وعن تقصيره الجسيم إلا إذا اشترط المؤجر عدم مسئوليته أيضاً عن ذلك . ويعتبر تقصيراً جسيماً ، لا يعفى المؤجر من المسئولية عنه إلا بشرط خاص ، أن يكون البواب متفرغاً لحراسة المنزل وتمكيناً لكل الممكن من منع السرقات ، مما يبعث الطمأنينة في نفس المستأجر فيعتمد عليه في الحراسة ، ومع ذلك يتهاون تهاوناً يمكن اللصوص من السرقة . أما إذا كان البواب غير متفرغ لحراسة المنزل ، وتعود التفتيش للعمل في الخارج ، وسرق المنزل أثناء تفتيشه ، فإن التقصير إن وجد يكون يسيراً ، ويعفى المؤجر من المسئولية عنه إذا اشترط ذلك ولو بعبارة عامة (١) .

٣١٤ - متى يكون المؤجر ملتزماً بإقامة بواب للحراسة : والأصل أن المؤجر لا يلتزم بإقامة بواب للحراسة ، لأن خدمات البواب تعتبر من ملحقات العين وليست من أصلها ، ويجوز للمؤجر أن يؤجر العين دون ملحقاتها إذا رضى المستأجر بذلك . فإذا أجر شخص طبقات عمارة من العمارات التى يقام عادة بواب على حراستها ونظافتها ، ولم يقر بواباً ، فإن المستأجرين لطبقات العمارة وقد شهدوا أن العمارة لا بواب لها وتعاقدوا مع ذلك يكونون قد رضوا بهذه الحالة ، وليس لهم بعد ذلك أن يطالبوا بإقامة بواب (٢) .

(١) قرب في هذا المعنى بلاكول وريور ١٠

(٢) بلاكول وريور ١٠ ققرة ٥٢٢ ص ٧٠٩ - وقد يشترط للمستأجر على المؤجر -

ولكن إذا كان للمارة بواب عند الإيجار ، فلا يجوز للموثر أثناء الإيجار أن ينتزع البواب منها فتبقى دون حراسة ، لأن المستأجرين قد اعتمدوا على أن يكون للمارة بواب ، وخلفات البواب كما قدمنا من ملحقات العين المؤجرة ، وقد أجز الموثر المارة بملحقاتها فلا يجوز أن ينتقص من ذلك<sup>(١)</sup> . هذا هو الأصل ، ومع ذلك قد يتبين من الظروف ومن حالة المارة أن الموثر كان قد أقام البواب بصفة مؤقتة . فقد تكون المارة صغيرة لا يكون لمثلها بواب ، وقد أقام الموثر البواب مؤقتاً أثناء تغييه عن البلد أو حتى يتم إسكان المارة ، فإذا أخرج الموثر البواب بعد انتهاء مهمته لم يكن للمستأجرين أن يشكوا من ذلك . ويراعى العرف على كل حال في هذه المسألة ، فقد جرت العادة أن العين المؤجرة إذا كانت « فيلا » لم يكن لها بواب من قبل الموثر ، والمستأجر هو الذي يقيم البواب من قبله إذا احتاج إلى ذلك . فإذا كان للفيلا المؤجرة بواب من قبل الموثر ، وانفذه هنا بعد الإيجار ، فيغلب أن يكون المستأجر قد توقع ذلك وليس له أن يشكو منه .

## المبحث الرابع

### ضمان العيوب الخفية

#### وقوات الوصف

٣١٥ — اختلف ما بين التقنيين القديم والجديد : لم يكن يوجد في التقنين المدني القديم نص يقضى بضمان الموثر للعيوب الخفية في العين المؤجرة . أما التقنين المدني الجديد فقد اشتمل على عدة نصوص تقضى بهذا الضمان ، وتقرر الجزء المرتب عليه . ومن هنا وجد اختلاف بين التقنيين ، وهو اختلاف يرجع ، كما رأينا في

« صراحة أوضحنا أن يكون للمارة بواب يجرسها ، ويقوم العرف مقام الشرط ( عبد الفتاح عبد الباقي ، مجلة ١٥٢ ص ٢٣٩ هامش ٢ ) .

( ١ ) بلانويل وويجر ١٠ مجلة ٥٢٢ ص ٧٠٩ هامش ٥ - باريس ٨ ديسمبر ١٩٥٤  
ملف ١٩٥٥ مختصر ص ٥٥ .

مواضع عدة ، إلى الاختلاف الأصلي ما بين التقنينين . فالتقنين القديم لا يلزم للمؤجر إلا بأن يترك المستأجر ينفع بالعين المؤجرة ، أما التقنين الجديد فيلزم المؤجر بتسكين المستأجر من الانتفاع بالعين .

وسنجرى هنا ، كما جرينا في الحالة التي تسلم بها العين وفي التزام المؤجر بصحة العين بالصيانة ، على أن تبين أولاً أحكام التقنين المدني القديم في ضمان العيوب الخفية إذ أن كثيراً من عقود الإيجار لا تزال خاضعة لهذه الأحكام كما سبق القول ، ثم تبين أحكام التقنين المدني الجديد في هذا الضمان .

### المطلب الأول

#### ضمان العيوب الخفية في التقنين المدني القديم

٣١٦ — هو المستأجر في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة : قدمنا أنه لم يكن يوجد نص في التقنين المدني القديم يقضى بضمان المؤجر للعيوب الخفية في العين المؤجرة . ومع ذلك جرى القضاء والفقه في مصر على أنه إذا وجد عيب خفي في العين المؤجرة يكون من شأنه أن يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين أو أن ينقص من هذا الانتفاع ، فالمستأجر يستطيع أن يطلب فسخ الإيجار إذا كان الفسخ ما يبرره ، أو إنقاص الأجرة<sup>(١)</sup> .

واستند في ذلك إلى المبادئ العامة في عقد الإيجار ، وإلى أحكام الشريعة الإسلامية ، وإلى القياس على حالة هلاك العين . أما المبادئ العامة في عقد الإيجار فتقتضي بأن الأجرة تقابل الانتفاع ، فإذا امتنع الانتفاع أو نقص لأي سبب — ويعتبر العيب سبباً — فسخ العقد أو أنقصت الأجرة . وأما أحكام الشريعة الإسلامية ، وهي التي استقى منها التقنين المدني القديم المبدأ الذي يقضى بأن المؤجر لا يلزم إلا بأن يترك المستأجر ينفع بالعين المؤجرة ، فتعطي للمستأجر الحق في طلب

(١) جرائمونان في العقود فقرة ٣٦٠ — من ملحق ٢ الإيجار فقرة ١٦٣ — أحد فصوص زغلول ص ٢٧٦ — الإيجار لمؤلف فقرة ٢٢٠ — استئناف مخطوط ٩ أبريل سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٢٣٤ — أول أبريل سنة ١٨٩١ م ٣ ص ٢٧١ — ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٦٣ — ٥ نوفمبر سنة ١٩٠٨ م ٢١ ص ٥ — ١٠ يناير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ٧٧ — ملحق لوطية ٣ ديسمبر سنة ١٩٠٣ المجموعة الرسمية ١٩٠٤ رقم ٧٠ .

فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة على حسب الأحوال لوجود عيب مؤثر في العين<sup>(١)</sup>.  
وأما القياس على حالة هلاك العين ، فإن المادة ٤٥٤/٣٧٠ - ٤٥٥ من التقنين المدني القديم تعطي للمستأجر ، في حالة هلاك العين هلاكاً كلياً أو جزئياً ، الحق في طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، فوجب القياس على حالة ما إذا كان الحرمان ليس راجعاً إلى هلاك العين هلاكاً مادياً بل إلى وجود عيب فيها يحول دون الانتفاع بها انتفاعاً كاملاً ، لأن العلة في الحالتين واحدة<sup>(٢)</sup>.

٣١٧ - ر. م. م. للمحتأجر في طلب التخليص العيني : ولكن حق المستأجر يقف عند هذا الحد ، فليس من حقه أن يطلب إلى المؤجر إزالة العيب ولو كان

(١) انظر المواد ٦٤٦ - ٦٤٧ من مرشد الحيران ٥١٣ - ٥٢١ من المجلد - ابن حابدين ٥ ص ٦٤ - ص ٦٦ - شرح العناية على الهداية تكملة فتح القدير ٧ ص ٢٢٠ .

(٢) وقد كتبنا في هذا الصدد في عهد التقنين المدني القديم ما يأتي : « وأما مبادئ العدالة فتأبى أن يترك المستأجر شأنه في عين معينة عيباً يفوت الانتفاع به أو يختل ، وإذا كانت المواد ٤٥٤/٣٧٠ - ٤٥٥ تعطي الحق للمستأجر - في حالة هلاك العين هلاكاً كلياً أو جزئياً - في طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، فاذك إلا جزاء عادل لحرمان المستأجر من الانتفاع بالعين . فوجب القياس على هذا في حالة ما إذا كان الحرمان ليس راجعاً إلى هلاك العين هلاكاً مادياً ، بل إلى وجود عيب فيها يحول دون الانتفاع بها انتفاعاً كاملاً ، لأن العلة في الحالتين واحدة . ولذلك وجب القول بأنه في القانون المصري يكون للمستأجر حق طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة على حسب الأحوال إذا كانت العين المؤجرة بها عيب يؤثر في الانتفاع بها ، وذلك استناداً إلى ما تقدم من مبادئ العدالة ، ولما سبق تقريره من أحكام الشريعة الإسلامية في هذا الصدد ، وهي المصدر الذي أخذ عنه المشرع المصري أكثر القواعد التي خالف بها القانون الفرنسي ، فلا يمتثل أن المشرع أراد أن يفرق في محاباة المؤجر ، ويمارس في ذلك حداً لا تقره عليه نفس الشريعة التي اعتمد عليها عندما خالف المبادئ الفرنسية . وإذا أعوزتنا النصوص في القوانين المصرية ، فلا أقل من أن نستند إلى المواد ٤٥٤/٣٧٠ - ٤٥٥ السابقة الذكر ، وذلك على سبيل القياس ، كما سبقت الإشارة إلى هذا . وهذا هو الرأي الذي تأخذ به المحاكم المصرية وأكثر شراح القانون المصري » ( الإيجار للمؤلف بقرة ٢٢٠ ) - وانظر سليمان مرقس بقرة ١٨٨ .  
وقد قضت محكمة النقض بأنه وإن كان القانون المدني القديم لم يأت بنص صريح على التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية ، إلا أنه لما كان التزام المستأجر بدفع الأجرة هو في مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة ، وهو التزام مستمر ومتجدد بطبيعته ، فإنه إذا ترتب على العيب الخفي عدم صلاحية العين المؤجرة للانتفاع بها أو نقص في صلاحيتها ، كان من مقتضى ذلك أن يكون للمستأجر الحق في طلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة ، قياساً على ما تقتضيه المادة ٣٧٠ مدني قديم في حالة هلاك العين كلياً أو جزئياً ، لأن العلة في الحالتين واحدة ( نقض مدني ١٧ مارس سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٠٩ ص ٨٣٨ ) .

هنا ممكناً<sup>(١)</sup>. بل إن المستأجر إذا أزال العيب بمصرفات من عنده ، فليس له الرجوع بذلك على المؤجر ، لا بناء على دعوى القضاة لأن المستأجر إنما يعمل لمصلحته هو لا لمصلحة المؤجر ، ولا بناء على دعوى الإثراء بلا سبب لأن السبب هنا هو عقد الإيجار<sup>(٢)</sup>.

### ٣١٨ - لا حق للمستأجر في طلب التعويض أو بناء على قواعد المسؤولية

التفسيرية : وكان القضاء يحكم للمستأجر بالتعويض أيضاً ، ولكن بشروط أربعة : (١) أن يكون هناك ضرر أصاب المستأجر في نفسه أو في ماله ، ولا يكفي أن يكون الضرر مجرد حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة<sup>(٣)</sup>. (٢) أن يكون العيب الخفي موجوداً وقت عقد الإيجار ، فلا تعويض إذا كان العيب حادثاً بعد ذلك<sup>(٤)</sup>. (٣) أن يكون العيب يعلمه المؤجر ، أو يكون من الممكن أن يعلمه ، فإذا جهله ولم يكن من الممكن إلا أن يجهله كان للمستأجر فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، ولكن ليس له الرجوع بتعويض على المؤجر<sup>(٥)</sup>. (٤) أن يثبت المستأجر أن هناك نقصيراً واضحاً في جانب المؤجر<sup>(٦)</sup>. وبعد القضاء المختلط أن مجرد علم المؤجر بعيوب البناء وقت الإيجار يكون نقصيراً كافياً في جانبه يبرر الحكم عليه بالتعويض<sup>(٧)</sup>.

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلة بأن المؤجر ليس مسئولاً في الأصل ، دون شرط خاص في عقد الإيجار ، عن نتائج انهيار أرضية شرفة المنزل ، وفي هذه الحالة لا يستطيع المستأجر ، حتى لو كان الانهيار راجعاً إلى وجود عيوب خفية في أرضية الشرفة ، أن يطلب الترميمات التي أصبحت ضرورية أو أن يطلب تعويضاً ، وكل ما يستطيع أن يطلب هو فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ( استئناف مختلط ٦ مارس سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٢١٧ ).

(٢) الإيجار المؤلف فترة ٢٢٢ ص ٢٨٦ - استئناف مختلط ٣٠ نوفمبر سنة ١٩١٦

٢٩ م ص ٨٢ .

(٣) استئناف مختلط ٢٠ فبراير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ١٥٤ .

(٤) استئناف مختلط ٢٠ فبراير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ١٥٤ - ١٧ أبريل سنة ١٩٠٢

١٤ م ص ٢٥٢ .

(٥) استئناف مختلط ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٦٣ - ٣٠ مايو سنة ١٩١٦

٢٨ م ص ٣٩٧ .

(٦) استئناف مختلط ٥ نوفمبر سنة ١٩٠٨ م ٢١ ص ٥ .

(٧) استئناف مختلط ٢٨ يناير سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ١١١ .

ويلاحظ أن الحكم بتعويض مع اشتراط هذه الشروط الأربعة إنما هو تطبيق لمبادئ المسؤولية التقصيرية، ولم يذهب القضاء المصري في ذلك إلى أبعد مما تقتضيه هذه المبادئ<sup>(١)</sup>. ولذلك تردد المحاكم في تحديد أساس مسؤولية المؤجر عن التعويض في العيوب الخفية. فبعض يرى أن هذه المسؤولية منشأها عقد الإيجار، وبعض يرى أن منشأها المسؤولية التقصيرية، وفريق ثالث يرى أن منشأها المصدران معاً، والصحيح هو أن منشأها المسؤولية التقصيرية<sup>(٢)</sup>.

(١) استئناف مخطوط ١٠ نوفمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٩ - وقضت محكمة الاستئناف المختلطة أيضاً بأن مالك العقار مسئول عن الضرر الذي يلحق بالمستأجر منه وبزوار هذا المستأجر. فإذا تداعى المنزل المؤجر للسقوط وسقط بالفعل، وهلك أحد زوار المستأجر، كان المالك مسئولاً عن تعويض الضرر الذي لحق بهذا الزائر. ومسئولية المالك تكون ثابتة أيضاً حتى لو نسب المالك إلى وكيله الذي فوض إليه إدارة أملاكه التقصير أو الخطأ الجسيم، لأن المالك مسئول على كل حال عن خطأ وكيله. ومسئولية المالك تكون واجبة أيضاً لتعويض الضرر اللاحق بالمستأجر من الباطن وبزواره، حتى لو كان عقد الإيجار غير مرخص فيه للمستأجر الأصل بالإيجار من الباطن (استئناف مخطوط ٢٨ يناير سنة ١٩٢٦ الهامة ٦ ص ٣٧٨) - ويلاحظ أننا أقرب هنا إلى حاجة البين إلى الترميم منا إلى العيب الخفي، ولكن الحكم واحد في الحالتين. وإذا كان العيب معلوماً للمستأجر أو كان يمكنه أن يعلمه، فإن المؤجر لا يكون مسئولاً عن التعويض (استئناف مخطوط ٢٢ سبتمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٦٤). وكذلك إذا أهمل المستأجر، لم يكن المؤجر مسئولاً عن تعويض الضرر الذي كان يمكن للمستأجر تلافيه. وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه إذا أجر شخص عقاراً آيلاً للسقوط، فسقط بناؤه، كان مسئولاً عن الترميمات للمستأجر. وتشمل الترميمات في حالة تأجير دكان المصروفات التي صرفها المستأجر لاستئجار الدكان وتجهيته للغرض المقصود منه، وكذلك الضرر الناشئ من إخلاء المحل والبحث عن محل آخر وما ضاع عليه من المكسب. ولكن إذا كان المستأجر يعلم بأن سقوط المنزل عثم، ومع ذلك أهمل في نقل بضائمه، فليس له الرجوع على المؤجر بتعويض الضرر الذي لحق تلك البضائع لأنه كان يمكن تلافيه (استئناف وطني ١٨ مارس سنة ١٩١٢ المجموعة الرسمية ١٣ رقم ٧٨ - ١٥٥ - ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٨ المجموعة الرسمية ٢٠ رقم ٧٣).

(٢) استئناف مخطوط ٢٤ مارس سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ١٧٢ - ١٠ نوفمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٩ - ١٧ يوفيه سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٤٢٨ - ٣٠ مايو سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٣٩٧ - ٨ مايو سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٤٨٥ - ٥ مارس سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ٢٦٧ - ٢٣ يونيو سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٣٩٠ - أول ديسمبر سنة ١٩٣٢ م ٤٥ ص ٤٦ - ٢٨ يناير سنة ١٩٣٧ م ٤٩ ص ٨٩ - ٤ فبراير سنة ١٩٣٧ م ٤٩ ص ٩٥ - جرائم لولان في العقود فقرة ٢٦٣ - الإيجار لمؤلف فقرة ٢٢١ - سليمان مرقس فقرة ١٨٨.

ويلاحظ أن تأسيس مسؤولية المؤجر على قواعد المسؤولية التقصيرية بالرغم من وجود عقد الإيجار ينصرف عن المبدأ الصحيح في نظرنا، وهو المبدأ الذي يقضي بأنه حيث يوجد عقد يظم العلاقة بين الطرفين، فإن المسؤولية التقيدية تجب للمسئولية التقصيرية ولاخبرة بين المسئولين.

### ٣١٩ - المؤجر يتحمل نبة العيب ولكنه غير مسئول عن ضمانه :

ويستخلص من كل ما تقدم أن المؤجر ، في التقنين المدني القديم ، يتحمل نبة العيب الخفي في العين المؤجرة ، ولذلك يجوز للمستأجر أن يرجع عليه بفسخ الإيجار أو بانقاص الأجرة . ولكنه غير مسئول عن ضمان العيب الخفي . ولذلك لا يجوز على التنفيذ العيني وإزالة العيب حتى لو كان هذا ممكناً ، ولا يرجع عليه المستأجر بالمصروفات التي أنفقها لهذا الغرض . ولا يحق للمستأجر أن يرجع على المؤجر بتعويض عما أصابه من ضرر بسبب العيب بناء على عقد الإيجار ، فلا يرجع بتعويض عن حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة . وإنما يرجع بتعويض بناء على قواعد المسؤولية التقصيرية لا عقد الإيجار ، إذا أصابه ضرر في شخصه أو في ماله وكان هذا الضرر سببه خطأ واضح أثبتته المستأجر في جانب المؤجر .

٣٢٠ - جواز الاتفاق على تحميل الأخطار المتقدمة : وكان للمتعاقدین في التقنين المدني القديم أن يتفقا على تعديل الأحكام المتقدمة . فكان يجوز لها أن يخففا من التزامات المؤجر أو أن يمحوا أصلاً<sup>(١)</sup> . وبما يخفف هذه الالتزامات أن يعترف المستأجر في عقد الإيجار بأنه تسلم العين في حالة حسنة ، ثم لا يخبر المؤجر بعد ذلك بما عسى أن يجده من العيوب في وقت اللائم<sup>(٢)</sup> . وكذلك إذا ثبت أن المستأجر قصر في عدم تلافى الضرر الذي وقع منه<sup>(٣)</sup> . ولكن الاتفاق على تخفيف التزامات المؤجر أو على محوها كلية لا يجوز التوسع في تفسيره ، ويكون التفسير عند الشك لصالح المستأجر . فإذا اشترط المؤجر عدم مسؤوليته عن الأضرار التي تحدث من المطر أو من كسر مواسير المياه ، فإنه يظل مسئولاً عن الضرر الذي يحدث من انهيار حائط<sup>(٤)</sup> . وكذلك يظل مسئولاً عن كل ضرر يحدث بخطئه<sup>(٥)</sup> ، وعن الضرر الذي يحدث حتى لو قام بتصليحات ولكن هذه

(١) استئناف مخطط ١١ يونيو سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٢٧٠ - ٣٠ مايو سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٣٩٧ .

(٢) استئناف مخطط ٥ نوفمبر سنة ١٩٠٨ م ٢١ ص ٤ - ١١ مايو سنة ١٩٢١ جازيت ١٢ رقم ٤٨ ص ٣٨ - أول يونيو سنة ١٩٢١ جازيت ١٢ رقم ٤٧ ص ٢٧ .

(٣) استئناف مخطط ١٨ فبراير سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ١٥٤ .

(٤) استئناف مخطط ١٧ يونيو سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٤٢٨ .

(٥) استئناف مخطط ١٠ فبراير سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ١٥٥ .



التصلبجات لم تكن كافية<sup>(١)</sup> ، وعن الضرر الذى يحدث عند التأخر فى تسليم العين<sup>(٢)</sup> . ولا يخفى المؤجر من التزاماته اعتراف المستأجر فى عقد الإيجار أنه قبل العين بالحالة التى مى عليها دون أية مسئولية على المؤجر<sup>(٣)</sup> . وعلى كل حال يكون المؤجر ضامناً للعيب الخفى إذا أخضاه غشاً<sup>(٤)</sup> .

وكما أن المؤجر يستطيع تخفيف التزاماته أو محوها ، كذلك للمستأجر أن يشترط تشديد هذه الالتزامات وجعل المؤجر يضمن العيب الخفى . فله مثلاً أن يحتفظ لنفسه الحق فى طلب التعويض حتى عن مجرد حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب العيوب الموجودة فيها . وله كذلك أن يشترط مسئولية المؤجر عن التعويض ، حتى لو لم يثبت أى تقصير فى جانبه ، سواء كان العيب موجوداً قبل عقد الإيجار أو حادثاً بعده ، وسواء كان المؤجر عالماً به أو غير عالم .

ويراعى فى تقدير مسئولية المؤجر عن العيوب الخفية الظروف المحلية والشهرة العامة . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن المنازل المجاورة للنيل ، وتكون بذلك معرضة لرشح المياه ، يجب أن تبنى بحيث تكون صالحة للسكنى وفى مأمن من الرشح ، وإلا كان المؤجر مسئولاً عن تعويض المستأجر<sup>(٥)</sup> ، وهذا فضلاً عن إتقاص الأجرة<sup>(٦)</sup> . وقضت هذه المحكمة نفسها ، من جهة أخرى ، بأنه لا يجوز التشدد فى مسئولية المؤجر عن عيوب البناء ، فهذه العيوب كثيرة الانتشار فى المنازل المبنية فى مصر منذ أمد طويل<sup>(٧)</sup> .

### ٣٢١ - مسئولية المستأجر قبل الغير عن العيوب الخفية : هذا ولا مسئولية

على المستأجر فيما يقع من الضرر على الغير بسبب العيوب الموجودة فى العين المؤجرة ، إلا إذا أثبت هذا الغير خطأ فى جانب المستأجر . ولمن وقع عليه الضرر أن يرجع

(١) استئناف مختلط ١٠ مايو سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ٣١١ .

(٢) استئناف مختلط ٢١ مايو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٣٥ .

(٣) استئناف مختلط ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٦٣ .

(٤) استئناف مختلط ١٠ يناير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ٧٧ .

(٥) استئناف مختلط ٢١ مارس سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ٢٢٢ .

(٦) استئناف مختلط ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٦٤ .

(٧) استئناف مختلط ٥ نوفمبر سنة ١٩٠٨ م ٢١ ص ٥ - وانظر فى كل ذلك الإيجار

على مالك العين طبقاً للقواعد العامة<sup>(١)</sup>، وبخاصة طبقاً لأحكام المادة ١٧٧ فيما يتعلق بمسئولية حارس البناء<sup>(٢)</sup>.

ولكن المالك لا يكون مسئولاً قبل الغير عن هلاك شيء مملوك لهذا الأخير وكان مودعاً في العين المؤجرة، بالرغم من اشتراط المؤجر في عقد الإيجار ألا يقبل المستأجر وديعة في العين المؤجرة<sup>(٣)</sup>.

### المطلب الثاني

ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف في التقنين المدني الجديد

#### ٣٢٢ - المؤجر يضمن للمستأجر العيب الخفي وفوات الوصف :

أما التقنين المدني الجديد فبخلاف التقنين المدني القديم قد نص صراحة على ضمان المؤجر للعيوب الخفية في العين المؤجرة وفوات الوصف فيها . فأصبح المؤجر، بناء على النصوص الصريحة في التقنين المدني الجديد ، مسئولاً عن العيب الخفي ، لا بموجب أحكام تحمل التبعة فحسب كما كان الأمر في التقنين المدني القديم ، بل أيضاً بموجب أحكام الضمان . فإذا وجد بالعين المؤجرة عيب خفي توافرت فيه الشروط الواجبة ، أو فأت على المستأجر وصف العين ، كان المؤجر مسئولاً عن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، وكذلك كان مسئولاً عن التنفيذ العيني أي لإزالة العيب إذا كانت هذه الإزالة لا تبطله ، ومسئولاً عن التعويض . وفي هذا يختلف التقنين الجديد عن التقنين القديم ، ففي التقنين القديم لا يكون المؤجر ملتزماً بإزالة العيب . ولا بالتعويض كما سبق القول .

وقد عرض المشرع لضمان العيوب الخفية وفوات الوصف في صدد البيع . فتعتبر الأحكام الواردة في البيع أصلاً يرجع إليه فيما لم يرد فيه نص خاص أو يتعارض مع طبيعة عقد الإيجار . وقد سبق تقرير ذلك بالنسبة إلى ضمان التعرض والاستحقاق<sup>(٤)</sup>.

(١) استئناف مخطط ٢٠ يناير سنة ١٨٩٨ م ١٠٤ ص

(٢) نقض ١٧ يونيو سنة ١٩٢٧ بمسوعة عمر ٢ رقم ٦٤ ص ١٧٥ - الوسيط ١ فترة ٧١٣ ص ١٠٧١ .

(٣) استئناف مخطط ١٨ فبراير سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٢٤١ - والظر في كل ذلك الإيجار المولت فترة ٢٢٤ .

(٤) انظر آنفاً فترة ٢٣٩ في الخامس .

ونبحث في ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف مسألتين : ( ١ ) متى يقوم ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف . ( ٢ ) ما يترتب على قيام هذا الضمان <sup>(١)</sup> .

## § ١ - متى يقوم ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف

٣٣٣ - نصصر قانونية : تنص المادة ٥٧٦ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - يضمن الموجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها ، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً ، ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها . وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها . كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره .

٢ - ومع ذلك لا يضمن الموجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد <sup>(٢)</sup> .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم . وقد بينا فيما سبق الأحكام التي كانت سارية في عهد هذا التقنين .

( ١ ) ونحيل إلى ما سبق أن قررناه في الترض الصادر من الموجر فيما يتعلق بالعين في ضمان العيب ، وبالدائن في هذا الضمان ، وبالإيجار الذي ينشئ الضمان ( انظر آنفاً فقرة ٢٤٣ في المامش ، وانظر نظير ذلك في البيع الوسيط : فقرة ٣٦٩ - فقرة ٣٧١ ) - ويلاحظ أن البيع يتفرد بالآثار الضمان العيب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد ( م ٥٥٤ مدق - الوسيط : فقرة ٣٧١ ) . فالإيجار الإداري بالمزاد يجب فيه على الموجر ضمان العيب ، ولا يوجد لإيجار قضائي مائل لبيع قضائي .

( ٢ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادتين ٧٧٥ و ٧٧٦ من المشروع التمهيدي . وتوافق المادة الأولى منهما الفقرة الأولى . أما المادة الثانية فكانت تجرى على الوجه الآتي : « ومع ذلك لا يضمن الموجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به ، لو كان يعلم به وقت التعاقد ، وكذلك لا يضمن الموجر العيب إذا كان يسهل على المستأجر أن يتحقق من وجوده إلا إذا أعلن الموجر خلوه العين من هذا العيب » . وفي لجنة المراجعة أدمجت المادتان في مادة واحدة ، وأصبح رقم المادة ٦٠٥ في المشروع النهائي . ووافق مجلس النواب عليها تحت رقم ٦٠٤ . وفي لجنة مجلس الشيوخ حذفت العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية : « وكذلك لا يضمن الموجر العيب إذا كان يسهل على المستأجر أن يتحقق من وجوده إلا إذا أعلن الموجر خلوه العين من هذا العيب » ، لأنها تتناول مسألة تفصيلية روى أن في القواعد العامة ما يفنى عن تنظيمها بمجم خاص ، وأصبح رقم المادة ٥٧٦ . ووافق مجلس الشيوخ على المادة كما عدلتها بلجنة ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٩٩ - ص ٢٢٢ ) .

وقابل النص في التقنيات المدنية العربية الأخرى: في التقنين المدني السوري م ٥٤٤ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٧٥ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٥٦ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٥٩ و ٥٦١ (١).

### ٣٢٤ - ضمانه العيب تكهون التزامات المؤجر بموجبها التي قررهما

التقنين المدني المغربي: وقد أكل التقنين المدني الجديد بضمان العيب سلسلة الالتزامات الإيجابية التي قررهما في ذمة المؤجر، على خلاف التقنين المدني القديم. فقد رأينا فيها تقدم كيف أن المؤجر يلتزم بتسليم العين في حالة صالحة

(١) التقنيات المدنية العربية الأخرى:

التقنين المدني السوري م ٥٤٤ (مطابق).

التقنين المدني الليبي م ٥٧٥ (مطابق).

التقنين المدني العراقي م ٧٥٦ : ١ - يضمن المؤجر المستأجر جميع ما يوجد في المأجور من عيوب تحول دون الانتفاع به ، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً . ولكنه لا يضمن الميوب التي جرى العرف بالتسامح فيها . ٢ - وهو مسئول أيضاً عن غلو المأجور من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو غلوه من صفات يقتضيها الانتفاع به ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره .

م ٧٥٧ : لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أعطيه أو كان يعلم به وقت التعاقد . وكذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان سهل على المستأجر أن يتحقق وجوده ، إلا إذا أعلن المؤجر غلو المأجور من العيب .

(وأحكام التقنين العراقي متفقة مع أحكام التقنين المصري : انظر عباس حسن العراف فقرة ٩٠٢ وما بعدها) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٥٩ : يضمن المؤجر للمستأجر جميع عيوب المأجور التي تنقص الانتفاع به نقصاً محسوساً أو تجعله غير صالح للاستعمال المقصود منه بحسب ماهيته أو بحسب العقد . ويكون مسئولاً أيضاً عن غلو المأجور من الصفات التي وعد بها صراحة أو التي يقتضيها الغرض المقصود من المأجور . أما الميوب التي لا تحول دون الانتفاع أو لا تنقص منه إلا شيئاً طفيفاً ، فلا يحمي المستأجر أن يرجع من أجلها على المؤجر ، وهذا هو أيضاً شأن الميوب المتسامح بها عرفاً .

م ٥٦١ : لا يضمن المؤجر عيوب المأجور التي كان من السهل تحققها ، إلا إذا كان قد صرح بأنها غير موجودة . ولا يلزم بضمان ما أيضاً : أولاً - إذا كانت العيوب قد أعلنت للمستأجر . ثانياً - إذا كان المستأجر عالماً في وقت إنشاء العقد بميوب المأجور أو بخلوه من الصفات المطلوبة . ثالثاً - إذا كان المؤجر قد اشترط ألا يحصل ضماناً ما .

(وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري) .

للانتفاع بها ، وكان في التقنين المدني القديم يلتزم بتسليم العين في الحالة التي هي عليها . ورأينا كذلك كيف أن المؤجر يلتزم بتعهد العين بالصيانة وإجراء الترميمات الضرورية ، وكان في التقنين المدني القديم لا يلتزم بإجراء أية مرمة . وها نحن نرى المؤجر يلتزم بضمان العيب ، وكان في التقنين المدني القديم يتحمل تبعه العيب دون ضمان .

وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد ما يأتي :  
« يعرض هذا النص وما يايه . . . لضمان العيب . وهي وإن كانت مأخوذة من نصوص بعض التقنينات الأجنبية ، إلا أنها تتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية ولا نظير لها في التقنين الحالي (السابق) . وقد تقدم أن الالتزام بضمان العيب هي الحلقة الأخيرة في سلسلة من الالتزامات الإيجابية التي قررها المشروع في ذمة المؤجر . فهو ملزم بتسليم العين في حالة صالحة ، وبتعهدا بالصيانة ، وبضمان العيب » (١) .

٣٢٥ — وبشروط في العيب أنه يكون قديماً : ونبادر إلى القول إن العيب الخفي في الإيجار لا يشترط فيه أن يكون قديماً ، أي أن يكون موجوداً وقت التسليم . فالمؤجر يضمن العيب الحادث بعد التسليم (٢) ، وفي هذا يختلف

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢٠ .

(٢) سواء وجدت جرمية العيب قبل التسليم أو طرأ العيب أصلاً بعد التسليم ، وأهمية هذا التمييز لا تظهر إلا في البيع حيث لا يضمن البائع إلا العيب القديم الموجود قبل التسليم . ويستشكل الأستاذ منصور مصطفي منصور مستقلاً كيف يتميز العيب الحادث عن التلف المستوجب الترميم ، ويخلص من تساؤله إلى أن العيب لا يكون إلا قديماً ، أما العيب الحادث فليس إلا حاجة المين إلى الترميم . وينتجى إلى أن التزام المؤجر بصيانة العين يشمل التعميم بكل الترميمات التي يقتضيها التلف الطارئ ، ولا علة لوصف بعض أنواع التلف هذا بأنها صوب ، كما أنه إذا أمكن وصف نوع من التلف بأنه عيب فليست هناك عائدة القول بأن المستأجر يرجع بضمان العيب لا على أساس الالتزام بالترميم (منصور مصطفي منصور فقرة ١٩٧ ص ٥٠٧ — وانظر أيضاً عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٤٢ ص ٢٠٦) .

وإذا كان العيب يطلب أن يكون في المين المؤجرة منذ البداية أي قبل التسليم وقيل أن يحدث العيب بعد التسليم ، فليس هذا معناه أن العيب الحادث لا يوجد ، وأنه إذا وجد يختلط حيناً بالتلف . فن الممكن أن ننسور عيباً يحدث بعد التسليم ولا يكون تلفاً . وإذا كان عسراً ننسور ذلك في البناء ، فليس بعسبر ننسوره في الأرض الزراعية . فقد يطرأ على تربة الأرض بعد التسليم صوب لا يكون تلفاً ، فبرتنق الماء في أغوارها مثلاً حيناً تنصح الأرض غير صالحة لزراعة

الإيجار عن البيع. وسبب الاختلاف واضح، وهو يرجع إلى طبيعة عقد الإيجار. فهذا العقد زمني مستمر، ويبقى المؤجر طوال مدة الإيجار ضامناً للمستأجر الانتفاع الهلالي الكامل بالعين المؤجر، فإذا طرأ على العين عيب في أثناء مدة الإيجار ضمنه المؤجر. وهذا بخلاف البيع فهو عقد فوري، ومتى تم وطراً عيب في العين المباعة بعد التسليم فالمشتري هو الذي يتحمل تبعه هذا العيب ولا يضمه البائع<sup>(١)</sup>.

٣٢٦ - شروط يمولم يجب توافرها في العيب: يبنى من الشروط الأربعة الواجب توافرها في العيب في الشيء المباع، بعد أن استبعدنا عيب القدم، شروط ثلاثة يجب توافرها في العيب في الشيء المؤجر حتى يضمه المؤجر. وهذه الشروط هي: (١) أن يكون العيب مؤثراً. (٢) وأن يكون خفياً. (٣) وأن يكون غير معلوم للمستأجر<sup>(٢)</sup>.

— صلاحية تامة. وقد تكون الأرض قبل التسليم متصلة بقعة عامة أو بمصرف عام، ثم يجد بعد التسليم أن ينقطع اتصالها بذلك. بل إن البناء نفسه قد يحدث فيه عيب بعد التسليم، فتتقطع مواصلاته أو تنصرف بعد أن كانت مسيرة، أو يقوم الجار أو سلسلة التنظيم بأعمال يكون من شأنها أن تعجب عنه الثور أو الهواء أو تجعله صير المدخل (انظر في هذا المعنى بلانيول وريبير وبولانجييه ٢ فقرة ٢٧٠٩). وانظر في فائدة التمييز بين التلف والعيب ما يلي فقرة ٣٢٩ في المالحش).

(١) الوسيط ٤ فقرة ٣٦٦ - جيوار ١ فقرة ١٢٠ - بودرى وقال ١ فقرة ٤٢٩ - أوبري وودو إيمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١٧ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٣٧ ص ٧٤٠ - وتقول المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيد في هذا المعنى: «ولا يشترط في العيب أن يكون دائماً أي موجوداً وقت العقد. فالعيب الحادث ضمنون كالعيب القديم، بخلاف البيع، وذلك لأن المؤجر ملزم بتعهد العين بالصيانة، فلو وجد عيب وجبت إزالته» (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢١).

هذا ولا يضمن المؤجر العيب الذي يحدث بالعين بعد العقد إذا كان حدوثه بخفاً من المستأجر، وهل المؤجر أن يبحث خطأ في جانب هذا الأخير (بودرى وقال ١ فقرة ٤٤٤ - سليمان مرقس فقرة ١٩٠ ص ٣٤١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨٩ ص ٣١١ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٤٢ ص ٢٠٥) - فلا ضمان من عيب نشأ بسبب أن المستأجر لم يطلب إجراء ترميمات ضرورية في الوقت المناسب (محمد كامل مرسى فقرة ١٣٢).

(٢) ولا فرق بين ما إذا كان العيب دائماً أو وقتياً، فكلهما يضمنه المؤجر (بودرى وقال ١ فقرة ٤٣٥). ولا يشترط في العيب أن يكون مستمراً، فيمكن أن يظهر في بعض الأوقات ولو كان لا يظهر في أوقات أخرى، (منصور مصطفى منصور فقرة ١٩٤ ص ٥٠٠).

### ٣٣٧ - الشرط الأول - يجب أنه يكون العيب مؤثراً : تقول الفقرة

الأولى من المادة ٥٧٦ مدني ، كما رأينا ، إن المؤجر يضمن للمستأجر « جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها » ، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً . فالعيب المؤثر في الإيجار هو العيب الذي يحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو ينقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً (١) . وتحديد المنافع المقصورة من العين المؤجرة يستفاد من أمرين : ما هو مبين في عقد الإيجار ، أو ما هو ظاهر من طبيعة العين المؤجرة .

فقد يحنط المستأجر ويبين في عقد الإيجار الأغراض المقصودة من العين المؤجرة ، فيجب عندئذ أن تعتبر هذه الأغراض جميعاً منافع مقصودة من العين . فإذا كان بالعين عيب خفي يخل بأية منفعة منها إخلالاً محسوساً ، كان للمستأجر الرجوع على المؤجر بضمان العيب الخفي . فقد يبين المستأجر في عقد الإيجار أنه استأجر الأرض الزراعية ليزرع موزاً أو عنباً أو موالح أو أية فاكهة أخرى ، أو ليزرع فيها خضروات ، أو نحو ذلك . فعندئذ يجب أن تكون الأرض المؤجرة صالحة لزراعة نوع المحصول الذي عين في العقد ، فإذا لم تكن صالحة رجع على المستأجر على المؤجر بالضمان لخلو العين من صفات يقتضيها الانتفاع بها على الوجه المبين بالعقد . وقد يتعهد المؤجر صراحة في

---

(١) وتقرير ما إذا كان النقص في الانتفاع كبيراً مسألة واقع يبت فيها قاضي الموضوع . وتختلف من حالة إلى أخرى . فأي نقص كبير في منزل مرتفع الأجرة مدد لسكنى الطبقة العالية ، لا يعد كذلك في منزل تسكنه الطبقة الفقيرة . وما يعد عيباً في الشيء المبيع قد لا يعد عيباً في الشيء المؤجر . فإذا كانت العين أساساً لا يحتمل بناء طبقة جديدة فهذا لا يعد عيباً بالنسبة إلى المستأجر ويعد عيباً بالنسبة إلى المشتري (محمد علي إمام فقرة ١٠٩ ص ٢٥٥ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩٤ ص ٤٩٦) .

ومما يلاحظ ما إذا كان العيب مؤثراً معيار موضوعي لا ذاتي . فكل عيب يترتب عليه الإخلال بالانتفاع بالعين بحسب طبيعتها يكون مؤثراً ، فلا يعد إذن باعتبارات ذاتية للمستأجر مادام لم يتفق عليها مع المؤجر . فإذا كان العيب مؤثراً في نظر المستأجر الشخص ، فلا عبرة بذلك مادام العيب غير مؤثر بحسب طبيعة الشيء المؤجر (محمد علي إمام فقرة ١٠٩ ص ٢٥٥ - ص ٢٥٦) . وارتفاع الطبقة المؤجرة ليس عيباً في ذاته ، وإن كان عيباً بالنسبة إلى من كان مريضاً بالقلب . ومع ذلك إذا جد مرض القلب بعد الإيجار ، أو كان موجوداً قبل الإيجار ولكن المستأجر لا يعلمه ، فقد يكون ذلك طارئاً يبرر إنهاء الإيجار طبقاً للقواعد المقررة في هذا الشأن (انظر ما يلي فقرة ٥٥٤ في المالحش) .

عقد الإيجار بتوافر شروط معينة في العين المؤجرة ، كأن يتعهد بأن يكون المنزل المؤجر غير شديد الرطوبة ، أو بأن تكون الأرض الزراعية المؤجرة تجمود فيها زراعة القصب ، أو بأن تكون السيارة المؤجرة لا تستهلك من الوقود أكثر من مقدار معين . فلذا لم تتوافر في العين الصفات التي تعهد المؤجر بتوافرها ، ورجع المستأجر عليه لخلو العين من صفات تعهد صراحة بأنها متوافرة .

فلذا لم يذكر المتعاقدان شيئاً عن المنافع المقصودة من العين المؤجرة ، وجب لتحديد هذه المنافع الرجوع إلى طبيعة العين . فإذا كان بالعين عيب ينحل بهله المنافع ، وجب على المؤجر الضمان . والعيب الذي يرجع إلى طبيعة العين هو — كما تقول محكمة النقض في صدد العيب في المبيع<sup>(١)</sup> — الآفة الطارئة التي تظلمنها القطرة السليمة للشيء . فيعد عيباً رطوبة المنزل الزائدة على المألوف ، أو أحاسه الواهي<sup>(٢)</sup> ، أو تلوثه بمكروبات مرض معد ، أو الرائحة الخبيثة التي تنبعث من جوانبه ، أو وجود ذباب أو صراصير أو بق أو غيرها فيه بكثرة غير مألوفة<sup>(٣)</sup> ، أو عدم صلاحية المنزل للسكنى من الوجهة الصحية<sup>(٤)</sup> . ويعد عيباً تصاعد الدخان من مواقد المساكن المجاورة وامتدادها إلى المكان المؤجر بحيث يصبح غير صالح للسكنى ، وموقع المكان المؤجر بحيث يحس الموجود فيه كل ما يقال ويفعل في المكان المجاور ، أو العكس بحيث يحس المكان المجاور كل ما يقال ويفعل في المكان المؤجر . ويعد عيباً في الأرض

(١) نقض مدني ٨ أبريل سنة ١٩٤٨ مجموعة عمر ٥ رقم ٢٩٦ ص ٥٨٧ — وانظر ألفاً فقرة ٢٣٤ في الهامش .

(٢) أو تدهام شقة المنزل بسبب عيب في بنائها (استئناف مخطط ٢١ مارس سنة ١٩٠١ ص ١٣ ص ٢١٢) .

(٣) جوار ١ فقرة ١١٨ — لوران ٢٥ فقرة ١١٨ — هيك ١٠ فقرة ٢٩٣ — بودوي وفال ١ فقرة ٤٣١ — وانظر ألفاً فقرة ١٧٨ في الهامش .

(٤) انظر م ٢/٥٦٥ مدني وقد رأيناها تقول : « فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ، ولو كان قد سبق له أن نزل من هذا الحق » ( انظر ألفاً فقرة ١٩٨ — ويلاحظ أن عدم صلاحية المنزل للسكنى من الوجهة الصحية يجب أن يكون مبيّره موضوعياً لا ذاتياً كما سبق القول في مبيار العيب المؤثر : انظر ألفاً نفس الفقرة في الهامش — ويصرى هذا المبيار الموضوعي في تطبيق المادة ٢/٥٦٥ مدني ، مع عدم الإخلال بأحكام الملحق للرائد إذا كان هناك خطر صحي ذاتي : انظر مايل فقرة ٥٥٤ في الهامش ) .



الزراعية أن تكون وسائل الري أو الصرف فيها غير متوافرة ، أو أن تكون تربة الأرض مصابة بأمراض تمنع من نمو الزراعة فيها . وقد تحتوي السبارة المؤجرة على عيوب في أجهزتها الميكانيكية أو الكهربائية تجعل استعمال السبارة متعلاً أو عسيراً . ومن الأمثلة على العيب أن يؤجر ملعب منظر (لوجا) لأربعة أشخاص ولا يتمكن إلا ثلاثة منهم من مشاهدة المسرح . وبعد عيياً أن تكون عربة السكة الحديدية ذات مذاق كره تفسد التبيذ المشحون فيها<sup>(١)</sup> . ولا يكون المتجر صالحاً بطبيعته إلا إذا كان مستقراً في مكانه ، فإذا تبين أن عقد إيجار المكان الذي أقيم فيه المتجر مشوب بعيب وطلب المالك إبطاله ، كان هذا عيياً في المتجر يوجب الضمان<sup>(٢)</sup> .

وتقرر الفقرة الأولى من المادة ٥٧٦ مدني ، كما رأينا ، أن المؤجر لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها . فقد يكون العيب مؤثراً ، ولكن العرف في التعامل جرى على عدم اعتباره عيياً ، فعند ذلك لا يكون عيياً موجباً للضمان . وقد جرى العرف بالتسامح في رطوبة المنزل إذا لم تكن رطوبة غير مألوفة ، وكان من الممكن توقيها بوسائل التدفئة . وكذلك جرى العرف

(١) نقض فرنسي ٣ يونيو سنة ١٩٢٦ دالوز ١٩٢٧ - ١ - ١٦٧ .

(٢) وقد قضت محكمة النقض بمسئولية المؤجر عن العيوب الموجودة في ماكنة دراس استعملها المستأجر قنشا عنها حريق ألهم جانباً كبيراً من محصول القمح ، ولكنها أسست حكمها على المسئولية التصديرية (نقض مدني ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ٤٠ ص ٢٢٠) .

ويمحور أن يكون العيب في بعض ملحقات المين المؤجرة ، كالمخدقة أو المصعد أو الآلة لرافعة المياه أو أجهزة الغاز والنور والماء والتكييف ونحو ذلك (بودري وقال ١ فقرة ٤٣٧ - جيوار ١ فقرة ١٢٠ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٧ ص ٧٢٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨٩ ص ٣١٢) .

وكثيراً ما توجد مساكن ملاصقة لأعمدة الترام أو التلفراف ، فإذا ثبت أن مسكناً من هذه قد سرق بأن تسلق المص السمود ونفذ إلى المنزل ، فهل تعد ملاصقة المنزل للمصود عيياً خفياً ؟ وهل توجد مسئولية في جانب شركة الترام مثلاً ؟ نستجد أن يكون هذا عيياً خفياً ، أو أن تكون شركة الترام مسئولة ، لأن ملاصقة المنزل للمصود ظاهرة لجميع الناس ، والمستأجر هو المفترض في عدم الاحتياط لهذا الظرف الخاص . وذلك ما لم يكن العيب هنا ليس مجرد ملاصقة المنزل للمصود ، بل إمكان سرقة المنزل من طريق هذه الملاصقة ، فقد يكون هذا قد غنى على المستأجر (الإيجار المؤلف فقرة ٢١٥ ص ٢٧٤ هامش ٤) .

بالتسامح في الحشائش التي قد توجد في الأرض الزراعية إذا لم يكن من الصبر لإزالتها<sup>(١)</sup>.

**٣٢٨ - الشرط الثاني - يجب أنه يكون العيب خفياً :** ولا يكفي أن يكون العيب مؤثراً ، بل يجب أيضاً أن يكون خفياً . فإذا كان العيب ظاهراً وقت أن تسلم المستأجر العين المؤجرة ولم يعترض بل رضى أن يتسلمها ، فإن المؤجر لا يضمنه ، لأن المستأجر وقد رأى العيب ظاهراً دون أن يعترض يكون قد ارتضاه وأسقط حقه في التمسك بالضمان<sup>(٢)</sup>.

(١) ونقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيلي : « والعيب الذي يضمنه المؤجر هو عيب : (أ) مؤثر ، أي يحول دون الانتفاع بالعين أو ينقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً ، كرتوبة المنزل رطوبة تضر بالصحة . . . أو فساد مرافقه الجوهرية . ويعتبر العيب مؤثراً إذا غلت العين من وصف تههد المؤجر صراحة بتوافره أو اقتضى وجوده الانتفاع بالعين ، ولا يكون العيب مؤثراً إذا جرى العرف بالتسامح فيه » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ص ٥٢٠ ) .

(٢) هذا ويلاحظ أن المادة ١٧٢١ مدني فرنسي لم تشترط أن يكون العيب في العين المؤجرة خفياً ، بخلاف المادة ١٦٤١ مدني فرنسي فقد اشترطت الخفاء في العيب الموجود بالعين المبيعة . ولكن جمهور الفقهاء في فرنسا لا يرون أن هذا الفرق في النصوص مقصود ، وأن العيب في العين المؤجرة يجب أن يكون خفياً حتى يضمنه المؤجر ( بودرى وقال ١ فقرة ٤٤٠ ) ، فإذا كان ظاهراً أو مشهوراً فلا ضمان ( ديشرجيه ١ فقرة ١٤٣ - ترولون ٢ فقرة ١٩٨ وفترة ٢٤٥ - جيوار ١ فقرة ١٢١ وفترة ١٢٢ - هيك ١٠ فقرة ٢٩٣ - بودرى وقال ١ فقرة ٤٤٠ - أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٣٩ - عكس ذلك : كولبه دي سانتير ٧ ص ٢٤٧ - لوران ٢٥ فقرة ١١٦ ) . وحل هذا جرى القضاء الفرنسي ( نقض فرنسي ١١ يولية سنة ١٩٠٠ دالوز ١٩٠٠ - ١ - ٥٠٧ - ٢ يونية سنة ١٩٣٠ خبريه ١٩٣٠ - ١ - ٢٥٣ - ١٠ يوفيه سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٤٩ - ٠٩٩٦ - ٤٧ مارس سنة ١٩٥٠ دالوز ١٩٥٠ - ٣٦٤ - ٢ فبراير سنة ١٩٥٥ J.C.P. ١٩٥٥ - ٤ - ٣٧ ) . وقد قضت محكمة السين بالأا ضمان إذا كانت منظره المطلب لا يتسكن من رؤية المرحح فيها إلا ثلاثة أشخاص من خمسة إذا ثبت أن المستأجر كان يستطيع معاينة المنظر قبل استجارها ( السين ١٣ يوفيه سنة ١٩٠٠ دالوز ١٩٠١ - ٢ - ٣٩١ ) .

ويلاحظ ، في التفتين المدني المصري ، أن المادة ٧/٤٤٧ يمكن أن يستخلص منها شرط غطاء العيب في المبيع ، أما في الإيجار فالمادة ٥٧٦ لا تشير إلى هذا الشرط . ولكن هذا الفرق غير مقصود في التفتين المصري كما هو غير مقصود في التفتين الفرنسي حل ما قلنا ( سليمان حرقس فقرة ١٩٠ ص ٣٤٠ هامش ١ ) . وقد لاحظ الأستاذ منصور مصطلح منصور بحق أن اللزوم التمهيلي لمادة ٥٧٦ مدني كان يضمن العبارة الآتية : « وكذلك لا يضمن المؤجر =

ويكون العيب خفياً إذا ثبت أن المستأجر كان لا يستطيع أن يتبينه بنفسه لو أنه فحص العين المؤجرة بعناية الرجل العادى ، أو كان يستطيع أن يتبينه ولكن المؤجر أكد له خلو العين من هذا العيب أو تعمد إخفاء العيب غشاً منه . ونرى من ذلك أن العيب لا يكون خفياً ، فلا يضمنه المؤجر ، فى الحالتين الآتيتين : ( ١ ) إذا كان ظاهراً وقت تسلم المستأجر العين فرضى به (١) . ( ٢ ) إذا لم يكن ظاهراً ، ولكن المؤجر أثبت أن المستأجر كان يستطيع أن يتبين العيب بنفسه لو أنه فحص العين بعناية الرجل العادى . والعناية المطلوبة فى الإيجار هى دون العناية المطلوبة فى البيع ، لأن المشتري يفحص المبيع عادة بعناية أكبر مما يفحص المؤجر العين المؤجرة (٢) .

ويكون العيب خفياً ، فيضمنه المؤجر ، فى الحالتين الآتيتين : ( ١ ) إذا لم يكن العيب وقت تسلم المستأجر للعين المؤجرة ظاهراً ولا يمكن للمستأجر تبينه لو أنه فحص العين المؤجرة بعناية الرجل المعتاد . ( ٢ ) إذا كان المستأجر ، بعد أن أثبت المؤجر أن العيب كان يستطيع تبينه بالفحص المعتاد ، أثبت

---

« العيب إذا كان يسهل على المستأجر أن يتحقق من وجوده إلا إذا أعلن المؤجر خلو العين من هذا العيب » . فحذفت هذه العبارة فى لجنة مجلس الشيوخ « لأنها تتناول مسألة تفصيلية روى أن فى القواعد العامة ما يفتى عن تنظيمها بحكم خاص » ( انظر آفأ فقرة ٢٢٣ فى الماشى ) . والواقع أن هذه العبارة هى التى كانت تتضمن شرط الخفاء فى العيب ، فلما حذفت أصبح شرط الخفاء غير منصوص عليه . ولكن لما كان حذف العبارة لا يفتى حذف حكمها ، بل إنه قد استغنى عنها اكتفاء بالقواعد العامة ، فإن القواعد العامة تقضى بأن العيب الظاهر لا ضمان فيه ، من ثم وجبه القول بأنه يشترط فى العيب أن يكون خفياً ( منصور مصطفى منصور فقرة ١٩٤ ص ٤٩٧ - ص ٤٩٨ - وانظر أيضاً عبد الممنم فرج السدة فقرة ١٤٢ ص ٢٠٤ ) .

( ١ ) ولكن مع ذلك يجوز أن يضمن المؤجر العيب الظاهر إذا ثبت أن المستأجر لم يرض بهذا العيب ، وأنه كان معتمداً على أن المؤجر سيزيله ( محكمة پو الفرنسية ٢٦ فبراير سنة ١٨٩٤ سريه ٩٤ - ٢ - ٥٩ ) ، أو أنه كان لا يقدر تقديراً صحيحاً خطورة هذا العيب ( محكمة ليون الفرنسية ٢ نوفمبر سنة ١٨٩٨ مجلة لوا Loi أول أبريل سنة ١٨٩٩ ) ، أو أن العيب قد زاد زيادة غير منتظرة ( محكمة روان الفرنسية ٥ يناير سنة ١٨٩٥ مجموعة أحكام روان ٩٥ ص ٢٧ ) ، أو أنه نجم عن العيب احتياج العين لترميمات ضرورية مما يجب على المؤجر أن يقوم به ( بودرى وقال ١ فقرة ٤٤٠ ) .

( ٢ ) الإيجار المزلّف فقرة ٢١٥ ص ٢٧٥ - سليمان مرقس فقرة ١٩٠ ص ٣٤٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨٩ ص ٣٠٩ هامش ١ - محمد على إمام فقرة ١١٠ ص ٢٥٧ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩٤ ص ٤٩٨ - عبد الممنم فرج السدة فقرة ١٤٢ ص ٢٠٥ .

من جهته أحداً منين : إما أن المؤجر قد أكد له خلو العين المؤجرة من العيب ، وإما أن المؤجر قد تعمد إخفاء هذا العيب خساً منه (١) .

### ٣٢٩ - الشرط الثالث - يجب أنه يكون العيب غير معلوم للمستأجر :

وحتى لو كان العيب خفياً على النحو الذى بيناه ، فإنه لا يكون عيباً موجباً للضمآن إذا ثبت أن المستأجر كان يعلمه بالفعل وقت تسلم العين المؤجرة بالرغم من خفائه . فإن علم المستأجر بالعيب وسكوته عليه بعد رضاه منه به ، ونزولاً عن حقه فى الرجوع بالضمآن ، وقد يكون ذلك روعى فى تقدير الأجرة . فيجب إذن أن يكون العيب مجهولاً من المستأجر وقت التسليم ، ولو علم به بعد ذلك . وما دام العيب خفياً ، فالمفروض أن المشتري لا يعلم به . فإذا أراد البائع التخلص من الضمان ، فعليه هو عبء إثبات أن المستأجر كان يعلم به وقت التسليم . ويكون ذلك إما بإثبات أن المستأجر قد أخطر بالعيب فعلاً قبل التسليم ويغلب أن يكون المؤجر هو الذى تولى بنفسه هذا الإخطار ، وإما بإثبات أن المستأجر كان يعلم بالعيب فعلاً من أى طريق آخر . وتقول الفقرة الثانية من المادة ٥٧٦ مدنى ،

( ١ ) وقد قلنا أن للفقرة الثانية من المادة ٥٧٦ مدنى كانت تتضمن فى آخرها العبارة الآتية : « وكذلك لا يضمن المؤجر لعيب إذا كان يسهل على المستأجر أن يتحقق من وجوده إلا إذا أعلن المؤجر خلو العين من هذا العيب » ، فحذفت هذه العبارة فى لجنة مجلس الشيوخ لأنها تتناول مسألة تفصيلية ورؤى أن فى القواعد العامة ما يبنى من تنظيمها بحكم خاص ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢٢ - وانظر آنفاً فقرة ٣٢٣ فى الحاشى و فقرة ٣٢٨ فى الحاشى ) . وتقول المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى : « والعيب الذى يضمنه المؤجر هو عيب . . (ب) خفى ، ولا يعتبر العيب خفياً إذا كان يسهل على المستأجر أن يتحقق من وجوده ، ما لم يعلن المؤجر خلو العين من هذا العيب » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢٠ ) .

وتنص المادة ٢/٤٤٧ مدنى ، فى صدد العيب فى الشيء المباع وتبرى على العيب فى الشيء المؤجر ، على ما يأتى : « ومع ذلك لا يضمن البائع العيوب التى كان المشتري يعرفها وقت البيع ، أو كان يستطيع أن يتبينها بنفسه لو أنه فحص المبيع بمناية الرجل العادى ، إلا إذا أثبت المشتري أن البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا العيب ، أو أثبت أن البائع قد تعمد إخفاء العيب خساً منه » .

انظر فى ذلك سليمان مرقس فقرة ١٩٠ ص ٣٤٠ هامش ٣ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨٩ ص ٣٠٩ - ص ٣١٠ - محمد حل إمام فقرة ١١١ ص ٢٥٦ - عبد المنعم البدر أوى ص ٧٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩٤ ص ٤٩٨ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٤٢ ص ٢٠٤ - ص ٢٠٥ .

كما رأينا، في هذا الصدد : « ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أعطربه، أو كان يعلم به وقت التعاقد »<sup>(١)</sup>. وكل من الإخطار بالعيب والعلم به فعلا واقعة مادية يستطيع المؤجر إثباتها بجميع الطرق ، ويدخل في ذلك البينة والقرائن<sup>(٢)</sup>.

وإذا كان علم المستأجر بالعيب يؤثر في مبدأ الضمان ، فيضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر غافلا ولا يضمنه إذا علمه، فإن علم المؤجر بالعيب لا يؤثر في مبدأ الضمان وإن كان يؤثر في مداه . فالمؤجر يضمن العيب ويلتزم بإزالته سواء كان عالما به أو غير عالم<sup>(٣)</sup> ، ولكنه لا يكون مسئولاً عن تعويض الضرر الذي يصيب المستأجر من العيب إذا أثبت أنه كان غير عالم به (م ٥٧٧ / ٢ مدني)<sup>(٤)</sup>. وسيتأتى بحث هذه المسألة عند الكلام في التعويض الذي يلتزم به المؤجر .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى : « والعيب الذي يضمنه المؤجر هو عيب . . . (ب) لا يعلمه المستأجر ، فلا يضمن المؤجر عيباً أخطر به المستأجر ، أو كان هذا يعلم به وقت التعاقد » (مجموعة الأعمال التحضيرية : فقرة ٥٢٠) . ويلاحظ أن المستأجر إذا كان لا يعلم بالعيب وقت التعاقد ، ولكن علم به وقت التسليم ولم يتعرض ، فإن هذا كافيه لإسقاط الضمان .

(٢) وإذا كان العيب من القبيح والانتشار بحيث يكون من المقبول أن المستأجر يتوقع أنه يلحق العين المؤجرة ، كالحطوية التي تلازم عادة المنازل المجاورة للتل ، فالمفروض أن المستأجر يعلم بهذا العيب ، ويكون عليه هو عبء إثبات أنه كان يجهله . ويحسن إذن في هذه الحالة أن يشترط للمستأجر حمل المؤجر ضمان هذا العيب إذا أراد أن يتخلص من عبء الإثبات . ويفترض في المنزل القديم إذا أوجر أنه لا يخلو من العيوب المألوفة في المنازل القديمة ، فإذا ادعى المستأجر أنه لم يكن يعلم بعبء من هذه العيوب المألوفة ، فعليه هو عبء إثبات ذلك ، إلا إذا اشترط على المؤجر ضماناً بالذات (انظر مثل هذا في الميع الوسيط : فقرة ٣٦٨ ص ٧٢٧ هامش ٣ - وانظر بودرى وقال ١ فقرة ٤٤٠ - أوبري ورو وإسمان : فقرة ٣٦٩ ص ٢١٩) . وقد قضى بأنه لا يجب للتشدد في مسئولية المؤجر عن عيوب البناء ، فهذه العيوب كثيرة الانتشار في المنازل المبنية في مصر منذ أمد طویل (استئناف مخطط : نوفمبر سنة ١٩٠٨ م ٢١ ص ٥) .

(٣) وحتى لو كان جهله بالعيب لا يرجع إلى أى خطأ في جانبه (بلافول وريبير ١٠ فقرة ٥٣٧ ص ٧٤٠) .

(٤) ونرى بما تقدم أن العيب غير الغلط في الشيء المؤجر . فالعيب آفة تطرأ على القطعة السليمة للشيء تجعله غير صالح للغرض الذي قصد منه ، فهو إذن أمر موضوعي يقع في التعرض للخطر أمد له الشيء المؤجر . أما الغلط فأمر ذاتي يقع في صفة جوهرية في الشيء المؤجر جعلها للمستأجر محل اعتباره . فإذا استأجر شخص سيارة يعتقد أنها من « مارك » مينة فتبين أنها =

## § ٢ - ما يترتب على قيام ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف

٣٣٠ - نص من قانونية : تنص المادة ٥٧٧ من القانون المدني على ما يأتي :

١ - إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان ، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يهبط المؤجر .

٢ - فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب ، ألزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يحمل وجود العيب (١) .

= ليست من هذه « الماركة » ، فقد وقع في غلط ولو كانت السيارة سليمة من كل عيب . أما إذا كانت السيارة من « الماركة » التي قصدتها المستأجر فلا غلط ، ولكن قد تكون في أجهزة السيارة عيوب خفية فيصنعها المؤجر . والفطن جزؤه إبطال الإيجار ، أما العيب فجزؤه دعوى الضمان على الوجه الذي سنبينه . وقد بينا بالتفصيل في البيع كيف يلتبس العيب بالفطن وبالتدليس وبالفسخ لعدم التنفيذ وبالعجز في المقدار وبضمان الاستحقاق الجزئي ، ويسرى ذلك في الإيجار ( انظر الوسيط ٤ فقرة ٣٨١ - فقرة ٣٨٦ ) .

وانظر في التباس العيب بإخلال الغير بارتفاع المستأجر بعد الإيجار دى باج ٤ فقرة ٦٢٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨٨ ص ٣٠٥ - ص ٣٠٦ - محمد علي إمام فقرة ١١٣ ص ٢٦٤ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٣٩ ص ٢٠١ - ص ٢٠٢

كذلك يلتبس العيب بالتلف الذي يستوجب الترميم ( انظر آنفاً فقرة ٣٢٥ في الماش ) . والتمييز بينهما بإرجاع العيب إلى فطرة العين الأصلية وإرجاع التلف إلى قديم العين ( انظر آنفاً فقرة ٢٣٤ - وانظر محمد علي إمام فقرة ١١٣ ص ٢٦٣ - ص ٢٦٤ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٣٩ ص ٢٠١ ) . ويتساءل الأستاذ منصور مصطفى منصور : « ألا يوجد شيء من تناقض بين النص على إعفاء المؤجر من ضمان العيوب الظاهرة أو الملوحة للمستأجر والنص على إلزامه بتسليم العين في حالة تصنع معها لأن قد بما أعدت له من متعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق ؟ » ( منصور مصطفى منصور فقرة ١٩٧ ص ٥٠٩ ) . ويبدو أن التناقض غير موجود . ويمكن لتوضيح ذلك أن نفرض أن المنزل المؤجر فيه رطوبة ظاهرة وهذا عيب ، والمنزل في الوقت ذاته به حائط متهم وهذا تلف . فإذا لم يتفق المستأجر مع المؤجر على شيء في صدق هذين الأمرين ، وجب على المؤجر إصلاح الحائط المتهم وذلك بالرغم من أن التهم ظاهر ، لأن للمؤجر ملزم بتسليم العين في حالة صالحة من الترميم ، ولا يمنع من ذلك ظهور التهم . ولم يجب على المؤجر ضمان الرطوبة ، لأنها عيب ظاهر ، وظهور العيب ينقضي الضمان .

( ١ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٧٧ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق

ما استقر عليه في القانون المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة وصار له ٦٠٦ في الفروع النهائية . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٥ ، فجلس للشيوخ تحت رقم ٥٧٢ ( مجموعة الأعمال التشريعية ٤ ص ٥٢٣ - ص ٥٢٤ ) .

ولامقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم، وقد بينا فيما سبق الأحكام التي كانت سارية في عهد هذا التقنين .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٤٥ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٧٦ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٥٨ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٦٠<sup>(١)</sup> .

ويتبين من النص المتقدم الذكر أنه إذا تحقق ضمان المؤجر للعيب ، كان للمستأجر ، كما له في أي ضمان آخر وكما له فيما يتعلق بالتزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية ، أن يطلب إما التنفيذ العيني ، وإما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، مع التعويض في جميع الأحوال إذا كان لذلك مقتضى .  
ويجب عليه أولاً أن يقوم بإعذار المؤجر<sup>(٢)</sup> .

#### ( ١ ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٤٥ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٥٧٦ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٧٥٨ : ١ - إذا وجد بالمأجور عيب يتحقق منه الضمان ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة . ٢ - فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب ، ألزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يعمل وجود العيب .  
( وأحكام التقنين العراقي تنفق مع أحكام التقنين المصري ، غير أن التقنين العراقي لم يصرح بمواز أن يطلب المستأجر التنفيذ العيني وإزالة العيب إذا كان ذلك لا يهبط المؤجر كما صرح التقنين المصري . ولكن هذه هي القواعد العامة فيما يتعلق بالضمان . لذلك يبدو أن التقنين العراقي يجيز أن يطلب المستأجر إزالة العيب إذا لم تكن الإزالة تهبط المؤجر لأن المؤجر يضمن العيب ، ولا يجيز للمستأجر أن يطلب إعادة الشيء إلى أصله إذا هلك هلاكاً جزئياً لأن المؤجر لا يضمن الهلاك وإنما يتحمل تبعته : انظر آتفاً فقرة ٢٣٠ في اغامش - وانظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٠٥ ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٦٠ : إذا وقع ما يوجب الضمان ، فلمستأجر أن يطالب بفسخ العقد أو بتخفيض البدل . وله أيضاً المطالبة ببدل العطل والضرر في الأحوال المنصوص عليها في المادة ٤٤٩ ( وتعلق بالأحوال التي يأخذ فيها المشتري تعويضاً عند وجود عيب بالمبيع ) . وتطبق حينئذ أحكام المواد ٤٥١ ، ٤٥٢ و ٤٥٣ المختصة بالمبيع ( أحوال تعدد المبيع ) .

( وأحكام التقنين اللبناني تنفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري ) .

( ٢ ) وقد نصت المادة ٤٤٩ مدني في صدد البيع على أنه ١ - إذا تسلم المشتري المبيع ، وجب عليه التحقق من حالته بمجرد أن يتمكن من ذلك ، وفقاً للألوف في التعامل . فإذا كشف عيباً يضمنه البائع ، وجب عليه أن يخطره به خلال مدة معقولة ، فإن لم يفعل اعتبر قابلاً للمبيع . -

ولا تسقط دعوى الضمان بمضى سنة واحدة من وقت التسليم كما تسقط دعوى ضمان العيب في المبيع، بل تسقط بخمس عشرة سنة وفقاً للقواعد العامة<sup>(١)</sup>.

### ٣٣١ - التفسير العيني : يجوز للمستأجر إذن أن يطالب المؤجر بالتنفيذ

العيني ، أى أن يطلب منه إصلاح العيب . ويحكم القضاء بإلزام المؤجر بإصلاح العيب ، كما يحكم في الترميمات الضرورية بإلزام المؤجر بإجرائها<sup>(٢)</sup> ، ويحدد له مبادئ للقيام بهذا العمل . ويشترط في ذلك ألا يكون لإصلاح العيب بتطالب نفقات جسيمة لا تتناسب مع الأجرة ، كما إذا كان هذا الإصلاح ينتفى بإعادة البناء من جديد أو القيام بأعمال تتكلف مصروفات باهظة . وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٥٧٧ مدنى صراحة على هذا الشرط ، فقد رأيناها نقول : « إذا كان هذا الإصلاح لا يهبط المؤجر . فإذا كان لإصلاح العيب باهظاً لم يجر المؤجر عليه ، ويكتفى أن يحكم بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى . وليس ذلك إلا تطبيقاً لمبدأ عام نصت عليه المادة ٢٠٣/٢ مدنى

٢ - أما إذا كان العيب لا يمكن اكتشافه بالفحص المتأدب كشفه انشترى ، وجب عليه أن يحظر به البائع بمجرد ظهوره ، ولا اعتبر قابلاً للبيع بما فيه من عيب . ولم يرد في الإيجار نص يقابل هذا النص . ولكن يمكن القول إن النص يسرى أيضاً في الإيجار ، طبقاً لمبدأ الذى قضاه من أن الأحكام الواردة في البيع تعتبر أصلاً يرجع إليه في الإيجار فيما لم يرد فيه نص خاص أو يصارح مع طبيعة هذا العقد ( انظر آنفاً فقرة ٣٢٢ - وانظر في إخطار المشتري للبائع بالعيب الوسيط ٤ فقرة ٣٧٢ ) . ومهما يكن من أمر . فإن الإخطار ضرورى كما قلنا ، لا شك في أن الإخطار يفتى عن الإخطار إذ هو أقوى منه ( قارن سليمان مرقس فقرة ١٩١ ) . ( ١ ) ورد في البيع نص خاص ( م ٤٥٢ مدنى ) يسقط دعوى ضمان العيب بمضى سنة من وقت تسليم المبيع ، ولما كان هذا النص نصاً استثنائياً فلا يقاس عليه في الإيجار ( سليمان مرقس فقرة ١٩٢ ص ٣٤٥ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٩٢ ص ٣١٧ - محمد عل إمام فقرة ١١١ ص ٢٦١ - عبد المنعم البدر اوى ص ٧٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٤٣ ص ٢٠٨ ) .

وقد قضت محكمة انتفض بأنه لا يجوز قياس حالة الإيجار على حالة البيع ، ذلك أن تحديد ميعاد لدعوى الضمان في حالة البيع هو إجراء خاص لا يجوز التوسع في تفسيره وتطبيقه بطريق القياس على حالة الإيجار ، كما أنه لا يتفق مع طبيعة عقد الإيجار الذى يفرض على المؤجر التزاماً بضمان الميول الخفية التى تظهر في الشيء المؤجر مدة عقد الإيجار ( نقض في ١٧ مارس سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رجم ١٠٩ ص ٨٢٨ ) .

( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ٢٢٠ .



إذ تقول : « على أنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاب للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدي ، إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً » . وقد أجرينا هذا الحكم عينه في حالتين أخريين قياساً على حالة العيب هذه : حالة إلزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية ما لم تكن باهظة ، وحالة إلزامه بإعادة العين إلى أصلها إذا هلكت هلاكاً جزئياً ولم تكن نفقات الإعادة من شأنها أن تبطله<sup>(١)</sup> . ويجوز للمستأجر ، دون أن يرفع دعوى إلى القضاء ، أن يحبس في يده الأجرة حتى يقوم المؤجر بإصلاح العيب . وليس هذا إلا تطبيقاً للدفع بعدم تنفيذ العقد<sup>(٢)</sup> .

وتقول الفقرة الأولى من المادة ٥٧٧ مدني كما رأينا : « أو أن يقوم هو ( المستأجر ) بإصلاحه على نفقة المؤجر » . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهدي في هذا الصدد : « إذا تحقق ضمان العيب طبقت القواعد العامة ، كما هو الأمر في ضمان الاستحقاق ، وكان للمستأجر أن يطلب إصلاح العيب ، أو يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر ، بترخيص من القضاء أو دون ترخيص وفقاً لما تقدم بيانه من الأحكام ، ما لم يكن إصلاح العيب من شأنه أن يهبط المؤجر

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٢٢٠ في الهامش وفترة ٢٣٦ - وقارن منصور مصلى منصور فقرة ١٩٥ ص ٥٠١ - ص ٥٠٢ .

وقد رأينا أن حق المستأجر في مطالبة المؤجر بإصلاح العيب لم يكن موجوداً في التفتين المدف. للقديم ( انظر آنفاً فقرة ٣١٧ ) ، وهو حق استحدثه التفتين المدف الجديد . ومن ثم فإن عقود الإيجار التي أبرمت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ لا يجوز للمستأجر فيها أن يطالب المؤجر بإصلاح العيب . أما عقود الإيجار التي أبرمت منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ فهذه يجوز فيها للمستأجر ذلك . فتصور الصعوبة هنا ، كما نارت في صدد إلزام المؤجر بالترميمات الضرورية ، إذا كانت للمين المؤجرة من الأماكن التي تخضع في تحديد الأجرة لتشريعات الاستثنائية . إذ المؤجر من جهة لا يمكن زيادة الأجرة على الحد الذي فرضته هذه التشريعات ، وهو من جهة أخرى يقع على عاتقه التزام جديد هو إصلاح العيب . والنص هنا صريح ، فالمؤجر لا يلتزم بإصلاح العيب إذا كان الإصلاح باهظاً ، ويجب حتى يجبر على ذلك أن تكون نفقات الإصلاح متناسبة مع الأجرة التي حددتها التشريعات الاستثنائية . ويجوز كذلك زيادة الأجرة بما يتناسب مع هذا الالتزام الجديد ، ولو جاوزت الأجرة بعد الزيادة الحد الأقصى الذي فرضه القانون ( انظر آنفاً فقرة ٢٢٠ في الهامش ) .

( ٢ ) انظر نظير ذلك في حبس الأجرة حتى يقوم المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية آنفاً فقرة ٢٢٠ في الهامش - وانظر عكس ذلك وأن المستأجر لا يجوز له حبس الأجرة قبل الالتجاء إلى القضاء بودري وقال ١ فقرة ٤٤٦ .

كما إذا اضطر إلى إعادة بناء العين المؤجرة» (١). وقد رأينا ، في صدد إجراء الترميمات الضرورية ، المادة ٥٦٨ مدني تنص على أنه : ١ - إذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادة السابقة ، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة ، وهذا دون إخلال بحقه في طلب القسح أو إنقاص الأجرة . ٢ - ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، سواء كان العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد ذلك ، إذا لم يقم المؤجر بعد إعداره بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد مناسب ، على أن يستوفي المستأجر ما أنفقه خصما من الأجرة ، فيجب هنا أيضاً إجراء هذه الأحكام . فيجوز للمستأجر ، بعد إعدار المؤجر ، أن يحصل على ترخيص من القضاء في إصلاح العيب على نفقة المؤجر ، ويجوز أن يلجأ إلى قاضي الأمور المستعجلة إذا كانت الحالة تستدعي ذلك . كما يجوز للمستأجر ، عند الضرورة ، أن يقوم . بإصلاح العيب على نفقة المؤجر ، دون حاجة إلى ترخيص من القضاء ، إذا كان هذا الإصلاح لا يحتمل الإبطاء . وتنتج في كل ذلك الأحكام التي قدمناها في التزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية (٢).

٣٣٢ - فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة : وقد لا يختار المستأجر المطالبة بإزالة العيب ، أو تكون نفقات هذه الإزالة باهظة ، فعندئذ يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار . وللمحكمة حتى التقدير ، فلها أن تجيب المستأجر إلى القسح ، ولها أن تكتفي بإنقاص الأجرة ، ولها أن تمهل المؤجر حتى يقوم بإزالة العيب إذا طلب ذلك (٣).

وقد لا يكون حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين بسبب العيب على درجة

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢٣.

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٢٠ - سليمان مرقس فقرة ١٩٢ ص ٣٤٣ - عبد الفتاح عبد الباقي

فقرة ١٩٠ ص ٣١٣ - محمد علي إمام فقرة ١١١ ص ٢٥٩ - عبد المنعم البدرأوى ص ٧٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٩٥ ص ٥٠١ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٤٣ ص ٢٠٧ .

(٣) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٤٠ ص ٧٤١ .

من الجسامة تبرر القسح ، فيجوز عندئذ للمستأجر أن يطلب ابتداء إنقاص الأجرة بما يقابل النقص في الانتفاع . وإذا قضى للمستأجر بإنقاص الأجرة أنقصت ، لا من وقت المطالبة القضائية فحسب ، بل ولا من وقت الإعذار فحسب ، بل من وقت حصول النقص في الانتفاع بسبب العيب . فإذا كان العيب موجوداً منذ بدء الانتفاع بالعين أنقصت الأجرة من هذا الوقت ، أما إذا طرأ العيب أثناء مدة الإيجار فإن إنقاص الأجرة يكون منذ طرؤه العيب<sup>(١)</sup> .

ولا يوجد ما يمنع ، في حالة الحكم بإنقاص الأجرة ، من أن يقوم المؤجر بإصلاح العيب ، فتعود الأجرة إلى أصلها من وقت إصلاحه .

٣٣٣ - التعويض : وسواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو القسح أو إنقاص الأجرة ، فإن له الحق أيضاً في أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي أصابه بسبب الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة ، وتعويضاً آخر عما عسى أن يكون قد أصيب به من ضرر في شخصه أو في ماله بسبب العيب . فإذا اضطرت مثلاً إلى فسح المقعد والانتقال إلى منزل آخر ، فحضر بذلك ما صرفه في الإصلاحات التي أجراها بالمنزل القديم ، وما صرفه للانتقال إلى المنزل الجديد ، وما عسى أن يكون قد دفعه زيادة في الأجرة لغلاء المساكن وقت انتقاله ، فإنه يعرض عن كل ذلك ، وهذا هو التعويض عن حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة . وإذا تلفت بعض متعلقاته بسبب العيب ( كرتوبة المنزل ) ، أو أصيب هو أو أحد من أتباعه من جراء سقوط شرفة أسامها واه أو من جراء عيب في المصعد ، فإنه يستحق تعويضاً آخر عن ذلك ، وهذا هو التعويض عن الضرر الذي يصيبه في الشخص أو في المال .

وكان ينبغي أن يكون المؤجر مسئولاً عن التعويض على الوجه المتقدم سواء كان يعلم بوجود العيب أو لا يعلمه . ولا وجه لاشتراط علمه بالعيب ، إذ الالتزام بضمان العيب كالالتزام بضمان التعرض للزام بتحقيق غاية ، فمجرد وجود العيب يكون إخلالاً بالالتزام يوجب التعويض ولو كان المؤجر حسن النية لا علم له

(١) قلون منصور مصطفي منصور فقرة ١٩٥ ص ٥٠٢ .

بالغيب<sup>(١)</sup>. وهذا هو الرأي السائد في القانون الفرنسي<sup>(٢)</sup>، كما أن هذا هو الحكم في ضمان الغيب في المبيع<sup>(٣)</sup>. ولكن الفقرة الثانية من المادة ٥٧٧ مدني نصت، كما رأينا، على ما يأتي: «فلذا لحق المستأجر ضرر من الغيب، التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود الغيب»<sup>(٤)</sup>. ويخلص من هذا

(١) انظر آتفاً فقرة ٢٥٩ في المادش وفترة ٢٧٢ في المادش.

(٢) بل إن نص المادة ١٧٢١ مدني فرنسي صريح في هذا المعنى إذ يقول: «يضمن المستأجر جميع العيوب أو الشوائب في العين المؤجرة التي تمنع الانتفاع بها، حتى لو كان المؤجر لم يعلم بها وقت الإيجار. فإذا نجمت عن هذه العيوب أو الشوائب غسارة للمستأجر، التزم المؤجر بتعويضه». انظر أيضاً بودرى وقال ١ فقرة ٤٤٥ وفترة ٤٤٨ - أوبري ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٦ مادش ١٦ - بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٤٤٠ ص ٧٤٦ - ص ٧٤٧ - جورسان ٢ فقرة ١١٩١ - وذهب أكثر الفقهاء في فرنسا إلى أنه في حالة ما إذا كان الغيب حادثاً بعد عقد الإيجار وكان المؤجر حسن النية أي غير عالم به، فإنه لا يكون مسئولاً عن تعويض المستأجر إلا عن الضرر الناشئ من حرمانه من الانتفاع بالعين، لا من الضرر الذي أصابه في شخصه أو في ماله (ديشرجييه ١ فقرة ٣٤٤ - ترولون ٢ فقرة ٢٠٠ - لوران ٢٥ فقرة ١٢١ - هيك ١٠ فقرة ٢٩٣ - أوبري ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١٧ - ص ٢١٨ - ومادش رقم ١٥ - أي باج ٤ فقرة ١٢٩). ولكن الرأي الذي أجمع عليه القضاء في فرنسا، وذهب إليه بعض الفقهاء، هو أن المؤجر يكون مسئولاً عن التعويض حتى لو كان يجهل الغيب، ولا فرق بين العلم بالغيب والجهل به، إلا أنه في حالة العلم بالغيب يكون المؤجر مسئولاً عن كل ضرر مباشر ولو لم يكن متوقع الحصول، أما في حالة الجهل بالغيب فإنه لا يكون مسئولاً إلا عن الضرر المباشر المتوقع الحصول (تقضى فرنسي ٢١ يولييه سنة ١٨٨٠ دالوز ٨١ - ١ - ١٠٢ - ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٢٦ سيريه ١٩٢٧ - ١ - ٥٤ - باريس ٥ مايو سنة ١٩٢٦ جازيت دي باليه ١٩٢٦ - ٢ - ١١٥ - ديجون ١٥ مارس سنة ١٩٣٣ دالوز الأسبوعي ١٩٣٣ ص ٣٤٠ - بودرى وقال ١ فقرة ٤٤٥ وفترة ٤٤٨ - بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٤٤٠ ص ٧٤٦ - ص ٧٤٧ - كولان وكايتان ودني لاموراندنيير ٢ فقرة ١٠١٩).

(٣) وتقول العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٤٤٧ مدني في خصوص ضمان الغيب في المبيع: «ويضمن البائع هذا الغيب ولو لم يكن عالماً بوجوده». فبשל المشرح ضمان البائع أشد من ضمان المؤجر من هذه الناحية. وقد يقال في تبرير ذلك إن البائع لا يضمن إلا الغيب القديم أي الموجود وقت التسليم فلا يطر في جهله ومن ثم يضمنه حتى لو جهله، أما المؤجر فيضمن الغيب القديم والغيب الحادث فيكون مسؤولاً في جهله ومن ثم لا يعرض عنه إلا إذا علمه. ولكن ذلك كان يقتضي ألا يصلح الجهل حذراً في عدم التزام المؤجر بالتعويض إلا في الغيب الحادث، وكان ينبغي أن يبق الغيب القديم ملتزماً بالتعويض حتى لو كان مجهولاً من المؤجر.

(٤) فخرج المشرح بهذا النص على القواعد العامة التي كانت تقتضي أن يكون المؤجر ملتزماً بالتعويض حتى لو كان يجهل وجود الغيب كما سبق القول (انظر في هذا المعنى عهد الفتح =

النص أن المفروض هو أن يكون المؤجر عالماً بالعيب ، لأن العين كانت تحت يده قبل تسليمها للمستأجر فهو أدري بما فيها من عيوب . فيكون إذن في الأصل مسئولاً عن التعويض . ولكنه يستطيع أن ينفي هذه المسؤولية إذا هو أثبت أن العيب لم يكن موجوداً بالعين المؤجرة وقت تسليمها للمستأجر وأنه إنما طرأ بعد ذلك ولم يخطره به المستأجر في الوقت المناسب<sup>(١)</sup> ، أو إذا أثبت أنه بالرغم من أن العيب كان موجوداً وقت تسليم العين للمستأجر إلا أنه كان يجهل وجوده بأن بلغ من الخفاء حداً لم يستطع معه أن يتبينه . فإذا أثبت شيئاً من ذلك ، لم يكن مسئولاً عن التعويض ، ولكنه يبقى مسئولاً عن إصلاح العيب وعن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة بحسب الأحوال<sup>(٢)</sup> .

ومما يخفف مسؤولية المؤجر عن التعويض تقصير المستأجر في ده الضرر عن نفسه إذا كان يمكنه ذلك ولم يفعل<sup>(٣)</sup> ، أو كان قد قصر في إخطار المؤجر

---

١- عبد الباقي فقرة ١٩٠ ص ٣١٤ هاش - محمد علي إمام فقرة ١١١ ص ٢٦٠ - ص ٢٦١) . وانظر عكس ذلك وأن القواعد العامة كانت تقتضي ألا يكون المؤجر ملزماً بالتعويض إلا إذا أثبت المستأجر عليه بالعيب ، ولكن المشرع نقل عبء الإثبات إلى المؤجر فهو الذي يثبت جهله بالعيب حتى لا يكون ملزماً بالتعويض سليمان مرقس فقرة ١٩٣ ص ٣٤٦ - ص ٣٤٧ .

ويقول الأستاذ محمد علي إمام بحق في هذا الصدد : « وخروج المشرع عن القواعد العامة في هذه الحالة ليس له ما يبرره وهو في الواقع مجرد إبقاء لبدأ الذي كان يجري عليه القضاء في ظل التقنين المدني والذي كان يبرره أن رجوع المستأجر على المؤجر بالتعويض بسبب العيب الخفي كان أساسه المسؤولية التضيقية ، وتطبيقها يقتضي التسليم بأن المؤجر الذي يجهل وجود العيب لا يمكن نسبة التقصير أو الخطأ إليه . على أن الوضع تغير في ظل التقنين الجديد ، والمستأجر أصبح يرجع على المؤجر بالتعويض بناء على قواعد المسؤولية التعاقدية ، فما كان يستوجب عدم الإبقاء على هذا المبدأ » (محمد علي إمام فقرة ١١١ ص ٢٦١) .

(١) فإذا أخطر المؤجر بالعيب ولم يبادر إلى إصلاحه في الوقت المناسب ، أصبح مسؤولاً عنه وصار ملزماً بالتعويض ( انظر قريباً من هذا المعنى محمد علي إمام فقرة ١١١ ص ٢٦١ - عبد النعم البدواي ص ٧٧ ) .

(٢) وإذا أثبت المستأجر علم المؤجر بالعيب ، كان المؤجر مسؤولاً عنه ، وكان مسئولاً عن تعويض الضرر المباشر ولو لم يكن متوقع الحصول (م ٢٢١ / ٢ مدني) . بق أن المستأجر لم يثبت علم المؤجر بالعيب ، والمؤجر من جهته أيضاً لم يثبت جهله بالعيب ، ففي هذه الحالة يكون للمؤجر مسئولاً عن تعويض الضرر المتوقع الحصول وحده .

(٣) استئناف مخطوط ١٨ فبراير سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ١٥٤ .

بضرورة إصلاح العيب حتى يتلافى ما عسى أن ينجم عنه من ضرر (١) .

### ٣٣٤ - جواز إرفاق على تعديل أنظمة التزام المؤجر بفحصه العيب

- **نصوص قانونية:** رأينا العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٥٧٦ ملغى - وهو النص الذى يعرض لبيان متى يضمن المؤجر العيب - تقول : « كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره » . ورأينا كذلك المادة ٥٧٨ من التقنين الملغى تنص على ما يأتى : « يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب ، إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان » (٢) .

ويخلص من ذلك أن أحكام ضمان العيب التى أسلفناها ليست من النظام العام ، بل يجوز للمتعاقدين أن يتفقا على ما يخالفها ، إما بالتشديد أو بالتخفيف أو بالإعفاء (٣) .

فيجوز الاتفاق على تشديد أحكام ضمان العيب . فيعترض المستأجر مثلاً على المؤجر أن يضمن هذا كل عيب خفى فى العين المؤجرة ، ويكون مسئولاً عن تعويض جميع الأضرار التى تنجم عن هذا العيب حتى لو كان المؤجر يجهل وجوده . وفى هذا الشرط تشديد للمسئولية ، إذ أن المؤجر بغير هذا الشرط

(١) الإيجار المثلث فقرة ٢١٦ من ٢٧٩ و فقرة ٢٢٣ - أو يترتب المستأجر فى عقد الإيجار أنه تسلم العين فى حالة حسنة ثم لا يغير المؤجر به ذلك بما عسى أن يجده من العيوب فى وقت ملأه ( استئناف مخطط ٥ نوفمبر سنة ١٩٠٨ م ٢١ من ٤ - ١١ مايو سنة ١٩٢١ جازيت ١٢ رقم ٤٨ من ٣٨ - أول يولييه سنة ١٩٢١ جازيت ١٢ رقم ٤٧ من ٢٧ ) .

أما إذا حدث العيب بخلأ من المستأجر نفسه ، فإن المؤجر لا يضمنه ، بل إن المستأجر هو الذى يجب عليه إصلاحه ويكون مسئولاً عنه تجاه المؤجر وتجاه الغير ( بودوى وقال ١ فقرة ٤٤٣ و فقرة ٨٠٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٣٨ ) .

(٢) انظر تاريخ هذا النص وما يقابله من النصوص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى أنفاً فقرة ٢٧٤ فى الماش .

(٣) استئناف مخطط ١١ يولييه سنة ١٨٩٠ م ٢ من ٢٧٠ - ٣٠ مايو سنة ١٩١٦ م ٢٨ من ٣٩٧ - ديقرجيه ١ فقرة ٣٤٥ - قرولون ١ فقرة ١٩٨ - جيوار ١ فقرة ١٣١ - بودوى وقال ١ فقرة ٤٤٠ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٣٨ - أوبرى ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٦ من ٢١٩ - ٢٢٠ - سليمان مرقس فقرة ١٩٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٩١ - محمد على إمام فقرة ١١٢ من ٢٦٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩٦ - عبد المنعم عرج الصدة فقرة ١٤٤ .

لا يكون مسئولاً عن تعويض الضرر الذي ينجم عن عيب مجهول وجوده كما قدمنا . كذلك يجوز أن يشترط المستأجر على المؤجر أن يضمن له كل عيب في العين المؤجرة ، ولو كان يمكن تبيته بالفحص المعتاد . وفي هذا أيضاً تشديد للمسئولية ، فقد قدمنا أن المؤجر لا يضمن إلا العيب الخفي وهو ما لا يمكن تبيته بالفحص المعتاد .

ويجوز الاتفاق على تخفيف أحكام الضمان . فيجوز للمؤجر مثلاً أن يشترط على المستأجر عدم ضمان العيوب التي تطرأ على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار ، فلا يضمن المؤجر في هذه الحالة إلا العيب القديم وهو العيب الذي كان موجوداً في العين المؤجرة وقت تسليمها للمستأجر . كذلك يجوز أن يشترط المؤجر أنه إذا تحقق الضمان فلا يكون ملتزماً بإصلاح العيب ، فيبقى للمستأجر في هذه الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض . كما يجوز للمؤجر أن يشترط أنه إذا تحقق الضمان فلا يكون ملتزماً إلا بإنقاص الأجرة ، فلا يكون ملتزماً في هذه الحالة إلا بإصلاح العيب ولا بالفسخ ولا بالتعويض . وللمؤجر كذلك أن يشترط عدم ضمانه لعيب خفي في بعض ملحقات العين المؤجرة<sup>(١)</sup> .

ويجوز الاتفاق أخيراً على إعفاء المؤجر أصلاً من الضمان . فإذا اشترط المؤجر إعفاءه من الضمان في عبارة عامة ، وجب عدم التوسع في تفسيرها<sup>(٢)</sup> . فلا يعني ذلك أنه إذا وجد بالعين عيب خفي ، أعفى المؤجر من كل التزام في صدده ، بل يعني من الالتزام بإصلاح العيب دون الالتزام بالتعويض ، ويبقى مسئولاً عن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة<sup>(٣)</sup> .

على أن شرط الإعفاء من ضمان العيب ، أو شرط التخفيف من هذا الضمان ، يقع باطلاً ، إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان<sup>(٤)</sup> .

(١) الإيجار المؤلف فقرة ٢١٧ .

(٢) نقض ٣ يونيو سنة ١٩٢٦ دالوز ١٩٢٧ - ١ - ١٠٧ - بلانيول وريير ١٠

فقرة ٣٨ ص ٧٤١ .

(٣) انظر مثل ذلك في الإعفاء من ضمان الاستحقاق آتفاً فقرة ٢٧٤ .

(٤) م ٥٧٨ ملق - استئناف مخطط ١٠ يناير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ٧٧ - بودري

وقال ١ فقرة ٤٤٠ ص ٢٢٢ - أوبري ورو وإيمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢٢٠ - سليمان -

فإذا كان المؤجر يعلم أن بالعين المؤجرة عيباً خفياً ، وأخفى عن المستأجر هذا العيب متعمداً الإخفاء على سبيل الغش ، واشترط إعفاءه من الضمان أو تخفيف مسؤوليته عنه ، فإن شرط الإعفاء أو التخفيف يقع باطلاً . وليس هذا إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فإنه لا يجوز أن يشترط الشخص إعفاءه من المسؤولية عن غشه أو التخفيف من هذه المسؤولية<sup>(١)</sup> .

أما إذا كان المؤجر يعلم بوجود العيب ولكنه لم يتعمد إخفاءه عن المستأجر ، واشترط عليه عدم الضمان أو تخفيف مسؤوليته عنه ، فإن الشرط يكون صحيحاً . لأن مجرد علم المؤجر بوجود العيب لا يعني أنه أراد غش المستأجر ما دام لم يتعمد إخفاء العيب عنه ، فقد يعتقد أن المستأجر يعلم مثله بالعيب وقبل من أجل ذلك شرط الإعفاء منه أو التخفيف من المسؤولية عنه . وفي فرنسا يذهب الفقه إلى أن شرط الإعفاء من الضمان لا يعفى المؤجر من ضمان العيب إذا كان يعلم بوجوده وقت الإيجار<sup>(٢)</sup> . ولكن التقنين المدني المصري صريح ، في المادة ٥٧٨ ، في أن شرط الإعفاء من الضمان يعفى المؤجر من ضمان عيب يعلمه ما لم يكن قد أخفاه غشاً عن المستأجر ، فهو إذن يعفى المؤجر من ضمان العيب حتى لو كان يعلمه ما دام لم يخفه غشاً<sup>(٣)</sup> .

---

= مرقس فقرة ١٩٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٩١ ص ٣١٦ - محمد كامل مرسى فقرة ١٣٦ - محمد علي إمام فقرة ١١٢ ص ٢٦٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩٦ ص ٥٠٤ - عبد المنعم فرج الصفة فقرة ١٤٤ .

كذلك يكون شرط الإعفاء من الضمان باطلاً إذا كان العيب من شأنه أن يعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميهم أو عماله لخطر جسيم ، وذلك قياساً على ما جاء في المادة ٢/٥٦٥ ملق في صدد الحالة التي يجب أن تسلم العين عليها ( انظر آنفاً فقرة ١٩٨ - سليمان مرقس فقرة ١٩٤ ص ٣٤٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٩١ ص ٣١٦ - محمد علي إمام فقرة ١١١ ص ٢٦٠ - عبد المنعم البدر أوى ص ٧٧ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩٦ ص ٥٠٤ - عبد المنعم فرج الصفة فقرة ١٤٤ .

(١) انظر مثل ذلك في ضمان الاستحقاق آنفاً فقرة ٢٧٤ .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ٤٤٠ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢٢٠ -

بلانويل وريير ١٠ فقرة ٥٣٨ .

(٣) فيجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من المسؤولية من مياه المطر أو رطوبة المنزل أو

كسر المواير ( استئناف مخطوط ٧ يوتيه سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ٢٧٠ - ٢ مايو سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ٢٧٨ ) .



ولا يجوز التوسع في تفسير الشرط الذي يعدل من أحكام ضمان المؤجر للعيب .  
 فشرط التشديد في المسؤولية لا يتوسع في تفسيره ضد المؤجر ، وشرط التخفيف  
 من المسؤولية أو الإعفاء منها لا يتوسع في تفسيره ضد المستأجر <sup>(١)</sup> .  
 وإذا تحقق الضمان عن العيب ، يجوز للمستأجر بعد تحققه أن ينزل عن  
 حقه في الرجوع على المؤجر . وهذا النزول قد يكون صريحاً أو ضمنياً <sup>(٢)</sup> ،  
 ويستخلص هذا النزول الضمني من أن المستأجر بعد أن كشف عن العيب لم  
 يطالب المؤجر بشيء في حدوده بل استمر يدفع الأجرة كالمعتاد مدة طويلة <sup>(٣)</sup> .  
 ولكن لا يجوز التوسع في تفسير ما يفهم منه النزول الضمني من جانب المستأجر ،  
 وعند الشك يفسر ذلك لمصلحة المستأجر لا لمصلحة المؤجر . فلا يفهم أن  
 المستأجر قد نزل عن حقه في الضمان بمجرد أنه تحمل العيب وقتاً ما دون  
 شكوى <sup>(٤)</sup> .

(١) سليمان مرقس فقرة ١٩٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٩١ - والإعفاء من  
 المسؤولية عن أعمال البحيران لا يقع من المسؤولية عن العيوب الخفية في العين ذاتها ( استئناف  
 مخطط ٢٠ فبراير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ١٥٤ ) . وإذا اشترط المؤجر عدم مسؤوليته عن  
 الأضرار التي تحدث من المطر أو من كسر مواسير المياه ، فإنه يظل مسئولاً عن الضرر الذي  
 يحدث من انهيار سائل ( استئناف مخطط ١٧ يونيو سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٤٢٨ ) ، وكذلك  
 يظل مسئولاً عن كل ضرر يحدث بسبب ( استئناف مخطط ١٠ فبراير سنة ١٩١٥ م ٢٧  
 ص ١٥٥ ) ، وعن الضرر الذي يحدث حتى لو قام بتصليحات ولكن هذه التصليحات لم تكن  
 كافية ( استئناف مخطط ١٠ مايو سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ٣١١ ) . ولا يخفى المؤجر من ضمان  
 العيوب الخفية أضرار المستأجر في عقد الإيجار أنه قبل العين بالحالة التي هي عليها دون أية  
 مسؤولية هل المؤجر ( استئناف مخطط ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٦٣ ) ، ولا حماية  
 المستأجر العين المؤجرة واستصحابه مهتساً في هذه الحماية وإقراره عقب ذلك بأنه عالم بالعين  
 مادامت العيوب لا تظهر إلا عند الاستعمال ( محكمة دويه الفرنسية ٦ يوليو سنة ١٩٣١ دالوز  
 الأسبوعي ١٩٣٢ - ١٤ - سليمان مرقس فقرة ١٩٤ ص ٣٤٧ هامش ٢ ) .

(٢) أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١٩ .

(٣) بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٥٣٨ ص ٧٤١ - سليمان مرقس فقرة ١٩٤ ص ٣٤٧  
 هامش ٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٩٢ - محمد كامل مرسى فقرة ١٢٦ - محمد علي إمام  
 فقرة ١١٢ ص ٢٦٣ - عبد المنعم فرج الصلصة فقرة ١٤٤ - وقد ورد في البيع نص صريح  
 في هذا المعنى فالمادة ١/٤٤٩ تقضي بأن المشتري إذا كشف عيباً يضمنه البائع وجب عليه أن  
 يخطره به خلال مدة بمقولة ، فإن لم يفعل اعتبر قابلاً للمبيع ( انظر آنفاً فقرة ٣٣٠ في الهامش -  
 عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٩٢ ص ٣١٦ هامش ٣ ) .

(٤) الإيجار المؤلف فقرة ٢١٧ - كذلك لا يعتبر نزولاً ضمنياً من المستأجر أن يكون -

## الفرع الثاني

### التزامات المستأجر

٣٣٥ - التزامات المستأجر الأربعة : عرض المشرع في المواد ٥٧٩

إلى ٥٩٢ مدنى لالتزامات المستأجر الأربعة الرئيسية . فالمستأجر يلتزم بأن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له ، وبأن يبذل من العناية فى استعمالها وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد ، وبأن يقوم بوفاء الأجرة ، وبأن يرد العين إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار .

وسنبحث هذه الالتزامات الأربعة بادئين بالتزام الوفاء بالأجرة ، لأنه هو الالتزام الرئيسى الذى يغلب أن يواجهه المستأجر منذ البداية . وهناك سبب آخر ليليه بهذا الالتزام ، إذ أن بحثه فى المكان الذى وضعه فيه المشرع يجعله يفصل ما بين الالتزامات الثلاثة الأخرى : استعمال العين بحسب ما أعدت له ، والمحافظة عليها ، وردها . وهذه التزامات يحسن أن تبحث متصلة لا فاصل بينها ، إذ أن كل التزام منها يؤدى إلى الالتزام الذى يليه . فالالتزام باستعمال العين بحسب ما أعدت له يقتضى أن يبذل المستأجر فى استعمال العين وفى المحافظة عليها العناية الواجبة ، والالتزام بالمحافظة على العين تمهيد للالتزام بردها . فتتسلسل الالتزامات الرئيسية الأربعة عند البحث ، على الوجه الآتى :

(١) الالتزام بدفع الأجرة . (٢) الالتزام باستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له . (٣) الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة . (٤) الالتزام برد العين المؤجرة<sup>(١)</sup> .

— قد حاول أولاً إزالة العيب بنفسه ثم وقف عن ذلك ، لو أن يكون قد طلب إزالة بعض العيب كأن طلب تطهير بعض غرف المنزل من ميكروبات مرض معد فإن ذلك لا يمنه من طلب تطهير الغرف الأخرى بعد ذلك (بودرى وقال ١ بقرة ٤٤٢) .

(١) وقد جرى تقنين الموجبات والعقود البتاتى حل هذا النحو فى ترتيبه لالتزامات المستأجر ، إذ نص فى المادة ٥٦٨ على ما يأتى : « على المستأجر واجبات أساسيان : ١ - أداء الإيجار . ٢ - المحافظة على المأجور واستعماله بحسب الفرض الذى أهد له أو الفرض الذى عين فى العقد مع اجتنابه الإضرار وسوء الاستعمال » .

هذا والالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة مستقل عن الالتزام برد العين . وإنما يكون —

٣٣٦ — التزامات أخرى ثانوية : وقبل بحث هذه الالتزامات الرئيسية الأربعة ، نذكر التزامات أخرى ثانوية في ذمة المستأجر ، ونكتفي بالإشارة إليها فيما يأتي :

١ — فالمستأجر يلتزم بدفع مصروفات عقد الإيجار إذا قضى الاتفاق أو العرف بذلك . وقد يقضى الاتفاق أو العرف بأن تكون مصروفات العقد على المؤجر . فإن لم يوجد اتفاق أو عرف ، فالرأى الراجح هو أن تكون مصروفات العقد على المستأجر قياساً على البيع حيث يلتزم المشتري بدفع مصروفات العقد ( م ٤٦٢ مدني )<sup>(١)</sup> . فيلتزم المستأجر بدفع مصروفات تحرير العقد ورسومه إذا كانت ورقة رسمية ورسوم التبعة ورسوم التسجيل إذا سجل للعقد وغير ذلك من النفقات . أما مصروفات عمل محضر الجرد أو محضر التسليم ( *Etat des lieux* ) فقد قدمنا أنها تكون على من يطلب عمل هذا المحضر لأن طلب ذلك دليل على أنه في صالحه ، فلو اتفق المتعاقدان معاً على عمل المحضر ولم يعينا في اتفاقهما من يتحمل المصروفات وجب أن يتحملها مناصفة<sup>(٢)</sup> . وهناك رأى يذهب إلى أن مصروفات العقد ، إذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، تكون على الطرفين مناصفة إذ كل منهما يفيد من العقد ، ولا محل للقياس على البيع إذ النص الذي يقضى بتحميل المشتري مصروفات العقد نص استثنائي لا يقاس عليه وهو من مخلفات تقاليد القانون الفرنسي القديم التي كانت تحابي البائع حساب المشتري<sup>(٣)</sup> .

---

الالتزامان مرتبطين أحدهما بالآخر إذا تفرعا سماً عن الالتزام بنقل حق عيني ، وتقول المادة ٢٠٦ مدني في هذا الصدد : « الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم » . وهذا لا يكون إلا في العقود الناقلة للملكية كالبيع ، ولا يكون في الإيجار لأنه غير ناقل للملكية ( قارن سليمان مرقس فقرة ٢١٣ ) .

( ١ ) جيوار ١ فقرة ٢٢٩ — بودرى وقال ١ فقرة ٦٩٢ — أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٣٧ — بلائيول وريبير ١٠ فقرة ٥٨٨ — أنيكلويدي دالوز ٣ لفظ *Louage* فقرة ٤٢٣ — نقض فرنسي ١٦ نوفمبر سنة ١٩٤٥ دالوز ١٩٤٦ — ١١٤ — الإيجار للمؤلف فقرة ٢٦٨ — محمد عل إمام فقرة ١١٤ ص ٢٦٧ — عبد المتم فرج الصدة فقرة ١٤٦ ص ٢١٠ .

( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ١٨٤ في الهامش — وإذا فسخ عقد الإيجار بسبب خطأ للمؤجر ، تحمل هذا الأخير مصروفات العقد بنسبة المدة التي كانت باقية من عقد الإيجار قبل فسخه ، حتى لو اشترط المؤجر في العقد أن المستأجر يتحمل المصروفات وحده ( الإيجار للمؤلف فقرة ٢٦٨ ص ٢٣٢ هامش ٢ ) .

( ٣ ) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٩٣ ص ٣١٨ هامش ١ — منصور مصطفى منصور فقرة ١٩٨ — محمد لييب شنب فقرة ١٩٩ .

ويبدو أن المسألة في حاجة إلى شيء من التفصيل . فمصرفات عمل محضر التسليم لا شأن لنا بها هنا وقد تقدم الكلام فيها . ومصرفات تسجيل العقد انعقد الإجماع على أن يتحملها المستأجر وحده لأن التسجيل إنما يجري لمصلحته هو . والمصرة جرى العرف على أن يتحمل كل من الطرفين نصيباً منها بحسب اتفاقه مع السماسر . بقيت مصرفات تحرير العقد ورسوم الورقة الرسمية ورسوم التفتة ، فهذه ، إذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، تكون متناصفة بين الطرفين ، إذ كل منهما يتزود بنسخة من العقد يحفظ بها مستنداً له فتكون مصرفات تحرير هذه النسخة ورسومها عليه . وهذا ما جرى عليه تقنين الموجبات والعقود البنائي ، إذ تنص المادة ٥٤٦ من هذا التقنين على « أن مضاريف التسليم على المؤجر . أما نفقات الصكوك فعل الفريقين ، بمعنى أن كل فريق يدفع مضاريف الصك الذي يسلم إليه »<sup>(١)</sup> .

٢ - ويلتزم المستأجر أيضاً بتسليم العين المؤجرة . وقد قلنا أنه يجب التمييز بين التسليم والتسليم . فالتسليم التزام على المؤجر ، فيتحمل بمصرفاته . أما التسليم ، وهو قبض المستأجر العين المؤجرة قبضاً فعلياً حتى تكون العين في حيازة فيحافظ عليها ، فهذا التزام في ذمة المستأجر<sup>(٢)</sup> ، وتكون مصرفاته عليه . وقد تقدم ذكر ذلك<sup>(٣)</sup> .

٣ - والأصل أن المستأجر لا يلتزم بدفع الضرائب على العين المؤجرة ، كموائد الأملاك وأموال الأراضي الزراعية وضريبة الخفر وضريبة الدفاع ورسوم رخصة السيارة المؤجرة ونحو ذلك من الضرائب والرسوم والتكاليف . والملتزم بهذا هو المؤجر<sup>(٤)</sup> . ولكن يصح أن يشترط المؤجر على المستأجر أن

(١) انظر آتياً فقرة ١٩١ .

(٢) بحيث إذا قام المؤجر بالتزامه من التسليم ولم يتم المستأجر بالتزامه من التسليم ، وجب على المستأجر دفع الأجرة ، وجزاء للمؤجر إجباره على التسليم حتى يقوم بالتزامه من المحافظة على العين . والمؤجر طلب تعيين حارس يستغل العين لحساب المستأجر ، كما لو كانت العين أرضاً زراعية فيقول الحارس زراعتها . والمؤجر أن يطلب الفسخ مع التعويض (منصور مصطفي منصور فقرة ١٩٨) .

(٣) انظر آتياً فقرة ١٩٢ .

(٤) انظر آتياً فقرة ٢١٧ - وإذا وقعت الإدارة حيزاً على منقولات المستأجر لاستيفاء الضرائب المستحقة ، وجب للمستأجر على المؤجر بما دفعه من ضرائب ومصرفات (استئناف مخطط ١٣ نوفمبر سنة ١٩٣٤ م ٤٧ ص ٢٠) .

يقوم هذا بدفعها<sup>(١)</sup>، وتكون إذن جزءاً من الأجرة<sup>(٢)</sup>. وعلى كل حاله تطالب  
 جهة الإدارة المستأجر بالضريبة ، وهو ملزم بدفعها إليها<sup>(٣)</sup> ، على أن يخصمها  
 من الأجرة<sup>(٤)</sup> إذا لم يكن المؤجر قد اشترط على المستأجر دفعها . وقد قدمنا أن

(١) استئناف مختلط ٣٠ يناير سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٣١٠ - وشرط التزام المستأجر  
 بدفع الضرائب يسرى على المستأجر من الباطن ، ولا يجوز المستأجر الأصل ولا للمستأجر من الباطن  
 أن يتخلصا من مسئولتهما من النتائج المترتبة على عدم دفع الضريبة بمجرد الاحتجاج بأن هذه  
 الضريبة إنما يلزم بها المالك قبل الخفانة (استئناف مختلط ١٨ مايو سنة ١٨٩٦ م ١٠ ص ٢٧٢) .  
 (٢) وإذا كان شرطاً في عقد الإيجار أن يدفع المستأجر الضريبة ، ثم رقت (اليت)  
 لسبب ما كاحصل في الأراضي الشرائق والأراضي التي تروى بالآلات الرافعة (ذكرينو ١٠ نوفمبر سنة  
 ١٨٨٨) فالذي يستفيد من دفعها هو المستأجر لا المؤجر ولو أنها تعتبر جزء من الأجرة  
 (استئناف مختلط ١١ مايو سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ٣٤٣ - انظر أيضاً نقض فرنسي ٣١ مارس  
 سنة ١٩٣٦ دالوز الأسبوعي ١٩٢٦ - ٢٨٥ - أنسيلويني دالوز ٣ لفظ Louage فقرة  
 ٤٢٠) . بل يجوز أيضاً أن يشترط المستأجر إعفاءه من دفع الأجرة بالكلية إذا دفعت الضريبة  
 من العين المؤجرة ، لأن دفع الضريبة عن أرض دليل على عدم إمكان الانتفاع بها . ومثل هذا  
 الشرط لا يتوسع في تفسيره ، فلا يتناول إلا الأرض التي كانت الضريبة تجبى عليها ثم رقت  
 عنها ، ولا يشمل الأرض التي كان لا يجبى عليها ضريبة وقت عقد الإيجار (استئناف مختلط  
 ٣١ مايو سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ٢٥٥) - انظر الإيجار المؤلف فقرة ٢٦٨ ص ٢٢٣  
 هامش ٧ .

(٣) انظر الأمر المالي الصادر في ١٥ سبتمبر سنة ١٨٧٢ والأمر المالي الصادر في ١٣  
 مارس سنة ١٨٨٤ : وهذان الأمران يطحيان للحكومة حق امتياز على الأجرة المستحق من  
 الضرائب . وقد نصت المادة ١٦ من الأمر المالي الصادر في ١٣ مارس سنة ١٨٨٤ على أن يكون  
 المستأجر وصاحب الملك متضامتين في تأدية الموائد المطلوبة للحكومة لحدة قيمة الأجرة المستحقة ،  
 وعلى كل مستأجر أو طالب أو مديون لصاحب الملك بنقود سار عليها امتياز الحكومة أن يدفع  
 لها حال طلبها بدون احتياج إلى إجراءات قضائية قيمة الموائد المستحقة لحدة قيمة الأجرة أو المبالغ  
 المطلوبة منه لصاحب الملك ، وقسائم الموائد التي تسلم إليه تعتبر كوصل من صاحب الملك .

(٤) بودري وقال ١ فقرة ٨٨٦ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٣٦ -  
 بلانويو وريبير ١٠ فقرة ٥٨٧ ص ٨٢٦ - ص ٨٢٧ - قانون ماقتضت به محكمة النقض من  
 ألفه متى كان الحكم ، بعد أن أثبت أن الإنذار الذي عده إيجاباً من المنذر قبله المعلن إليه الأضرار ،  
 قد تضمن أن تحسب على هذا المعلن إليه الأضرار محل النزاع بواقع صافي أجرة القندان كذا جنها ،  
 لم يعتد عند تحديد الأجرة بعبارة « صافي الأجرة » الواردة في الإنذار ، بل خصم للمستأجر  
 من الأجرة مبلغ ما سدد من الأموال الأميرية دون أن يورد وجها لذلك ، فإنه يكون معطوم  
 الأساس القانوني باطلاً في خصوص حساب الأجرة (نقض مدني ٢١ أبريل سنة ١٩٤٩ مجموعة  
 عمر ٥ رقم ٤١٠ ص ٧٦٠) ويخلص من هذا الحكم أن محكمة الموضوع قد أخطأت إذ لم تجعل  
 عبارة « صافي الأجرة » كافية لاستخلاص شرط يقضي بأن تكون الأموال الأميرية على المستأجر) . =

بعض المجالس البلدية قد تفرض ضريبة خاصة على المستأجرين ، كضريبة اثنين في المائة في مدينتي الإسكندرية والقاهرة ، فهذه الضريبة لا شأن للمؤجر بها وعلى المستأجر دفعها ، لأن المجلس البلدى قد وضع هذه الضريبة على المستأجرين بالذات وقدرها بنسبة مئوية من الأجرة التى يدفعونها<sup>(١)</sup> . وقد يفرض القانون أن يكون تحصيل هذه الضريبة من المؤجر وإن بقيت التزاماً في ذمة المستأجر ، ففي هذه الحالة تجبى الضريبة من المؤجر ويرجع هذا بها على المستأجر<sup>(٢)</sup> .

٤ - وقدما أيضاً أن ما يقاس استهلاكه بالأعداد ، فيختلف بحسب حاجات كل مستأجر ، ومن ثم لا يمكن تقديره مقدماً ، فهو على المستأجر . وذلك كالمياه إذا كان تقديرها بالأعداد ، وكالكهرباء والغاز ويكون تقديرهما عادة بالأعداد<sup>(٣)</sup> . وأجرة الاشتراك في التليفون على المستأجر لأنه هو المشترك

وقفت محكمة النقض أيضاً بأنه إذا كان المستأجر قد التزم في عقد الإيجار بأجرة رى الأرض ، وتمهيداً بأن يدفع الأموال الأميرية على أن تخصم له من أجرة الأطنان ، ثم دفع لمراف على ذمة الأموال مبالغ تزيد على قيمة المستحق منها على الأطنان المؤجرة ، فخصت له الحكومة الزيادة من أجرة الرى الملتزم هو بها ، ثم خصمتها المحكمة من أجرة الأطنان على أساس أن دفعها إنما كان على ذمة الأموال ، وحفظت للمؤجر أن يرجع بها على المستأجر بدعوى الإثراء على حساب الغير ، فإنها تكون قد أخطأت (فقض مدعى ١٦ - فيفر سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١٥٧ ص ٤٣٩ : ويفهم من هذا الحكم أنه كان الواجب على محكمة الموضوع إلا تخصم من الأجرة إلا ما دفعه المستأجر لسداد الأموال الأميرية دون الزيادة التى دفعها وحسبت له من أجرة الرى) .

(١) وإذا وجد شرط في عقد الإيجار يقضى بأن يدفع المؤجر هذه الضريبة ، فالمستأجر - وإن كان لا يزال ملتزماً بدفعها للمجلس البلدى - أن يخصمها من الأجرة (الإيجار المؤلف فقرة ٢٦٨ ص ٣٣٤) - أما تكاليف الأجزاء المشتركة في العقار ، كتكاليف انصمد وإنارة المدخل العام والسلم والدفنة والتبريد إذا عما جميع السكان والآلات الرافعة للمياه والتلفون المشترك وتنظيف كل ذلك وصيانتها ، فيكون غالباً على المؤجر لأن هذه الأشياء كلها في حفظه ويقم عادة بواباً من قبله لتمهيدها . ومع ذلك قد يقضى العرف أو الاتفاق بأن تكوى هذه التكاليف على المستأجرين كل بنسبة انتفاعه (قارن بيدان ١١ فقرة ٥٠٦ - وانظر مايل فقرة ٣٨٨ في الهامش فيما يتعلق بالترميمات المستأجيرية الخاصة بهذه الأجزاء المشتركة) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢١٧ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٢١٧ .

باسمه الشخصى ولا شأن للموثر بذلك ، والمستأجر أن يتقل عدة التليفون من منزل إلى آخر إذا غير مسكنه (١) .

## المبحث الأول

### دفع الأجرة

٣٣٧ - الالتزام برفع الإئجرة وضمانات هذا الالتزام : يلتزم المستأجر بدفع الأجرة للموثر فى مواعيدها . وإذا لم يتم بهذا الالتزام ، فالموثر أن يلزمه القيام به طبقاً للقواعد العامة . وله فى ذلك أما أن يطلب تنفيذ الالتزام عيناً ، أو أن يفسخ الإيجار ، مع طلب التعويض فى الحالتين إن كان له محل . ولكن الموثر ، كدائن للمستأجر بالأجرة ، لا يقتصر على ما تقدم ، إذ حقه ممتاز ويجعل القانون لتنفيذه طرقاً أخرى فوق الطرق المبينة على القواعد العامة . فالموثر أن يطلب من المستأجر وضع مقولات فى العين المؤجرة تنق بقيمة الأجرة ، وله حق امتياز على هذه المقولات ، ويستطيع أن يحجز عليها حجزاً تحفظياً دون أن يكون لديه سند قابل للتنفيذ .

لذلك نقسم بحثنا إلى قسمين : (١) التزام المستأجر بدفع الأجرة . (٢) الضمانات التى أعطاها القانون للموثر لتنفيذ هذا الالتزام .

### المطلب الأول

#### التزام المستأجر بدفع الأجرة

٣٣٨ - مسألتاه : نبحت هنا مسألتين : (١) أركان الالتزام بدفع الأجرة . (٢) ميعاد الدفع ومكانه وطريقته وإثباته :

#### § ١ - أركان الالتزام بدفع الأجرة

٣٣٩ - أركانه ثلاثة : للالتزام بدفع الأجرة ، كما لئى التزام آخر ،

(١) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٦٨ ص ٣٣٤ - وقد يودع المستأجر لدى المؤثر مبلغاً من النقود تأمناً ، ويخصم عادة من آخر أقساط الإيجار . ويسرى على هذا التأمين الاتفاق المبرم فى شأنه ، كما تسرى أحكام الرهن الحيازى ( دى باج ٤ فقرة ٦٨١ - محمد ليب شنب فقرة ٢٠٠ ) . وإذا قدم المستأجر تأمناً واتفق على خصم من الأقساط الأخيرة ، لم يجوز خصمه من أقساط سابقة إلا فى حالة فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته ( بلانويل وريبير ١٠ فقرة ٥٩٠ ) . ومع ذلك قد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه يجوز خصم التأمين من قسط سابق إذا لم يتسلم المستأجر العين المؤجرة ( استئناف مخطوط ١٧ ديسمبر سنة ١٩٢٩ م ٤٢ ص ١٠٦ ) .

أركان ثلاثة : محل الالتزام وهو الأجرة ، والمدين بالأجرة ، والدائن بها<sup>(١)</sup> .

٣٤٠ — محل الالتزام — الأجرة : تقدم أن للمتعاقدين الحرية في تحديد مقدار الأجرة ، إلا إذا قبلت هذه الحرية ببعض قوانين استثنائية كقانون إيجار الأماكن وقانون الإصلاح الزراعي . وكذلك تقدم الكلام في جنس الأجرة وكيفية تقديرها<sup>(٢)</sup> .

فلذا اتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة ، التزم المستأجر بدفع هذا المقدار للموثر دون زيادة أو نقصان<sup>(٣)</sup> ، لأن العقد قانون المتعاقدين<sup>(٤)</sup> . وإذا لم يكن

(١) والالتزام بالأجرة دين سجل إذا اشترط تسجيله ، أو دين مؤجل إذا اشترط تأجيله أو تقسيطه . فهو موجود إذن في ذمة المستأجر من وقت انعقاد الإيجار ، وتنفيذه هو الذي يترأى إلى أجل أو آجال يجب الأحوال . ولا يقال إن الالتزام بالأجرة دين معلق على شرط هو استيفاء المنفعة ، لأن الدين يحق الوجود قبل استيفاء المنفعة ، فإذا لم تستوفى من الدين قائماً ولا يتصل منه المستأجر إلا بفسخ العقد . ويترتب على ما تقدم أنه إذا اشترط تأجيل دفع الأجرة ، فإن الأجل يسقط بفسخ التأمينات (م ٢٧٣ مدف) ، أما إفلاس المستأجر فحكمه مبين في القانون التجاري ، وإلصاحه حكم خاص ذكرته المادة ٦٠٣ مدف ورسايتي بيانه . انظر جيوار ١ فقرة ٣٥٨ — بودري وقال ١ فقرة ٨٥٩ — فقرة ٨٦٠ — الإيجار المؤلف فقرة ٣٣٢ ص ٤٢٦ هامش ٢ — وانظر مايل فقرة ٣٥٦ .

ومع ذلك قارن ييدان ويقول في هذا الصدد : « الصحيح أن حق المؤجر (في الأجرة) ليس حقاً مضافاً إلى أجل أو مطلقاً على شرط . ولا ينبغي إدخال هذا الحق بأى ثمن في نمط من الأنماط المعروفة في القانون العام ، وإلا كان في هذا نسخ لطبيعة التي هي طبيعة خاصة . فالعقد يحتوي على جرثومة التزام حتى أمد طويل ، يتحقق على أجزاء يتحقق استيفاء المنفعة . فهو إذن ليس بحق موحداً ، بل هو سلسلة من الحقوق المتتابعة تتدرج بتدرج آجالها » ( ييدان ١١ فقرة ٥٠٧ ) — وهذا القول يتفق مع المبدأ الأساسي القاضي بأن الأجرة في عقد الإيجار تقابل المنفعة ، فإن زالت المنفعة أو اختلت سقطت الأجرة أو انقضت .

(٢) انظر آنفاً فقرة ١٢١ — فقرة ١٣٠ .

(٣) وذلك مادامت العين المؤجرة قد سلمت للمستأجر ، حتى لو كان هذا لم ينتفع بها أو ببعضها . وقد قضى بأنه إذا أوجرت عدة أفلام سينمائية واتفق على أجل لمرضاها وسلمت للمستأجر ، وجب على هذا دفع الأجرة كاملة حتى لو لم يتمكن من عرضها كلها خلال الأجل المحدد (استئناف مخطوط ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٣٤ م ٤٧ ص ٤٠) . وقضى بأن المستأجر الذي يترك العين قبل نهاية الإيجار لنصيحة الأطباء له بوجوب تركها يلتزم مع ذلك بدفع الأجرة عن مدة الإيجار كلها (استئناف مخطوط ٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٩٢ : ويلاحظ في هذا الصدد وجوب تطبيق أحكام المهر الطارئ التي استعملتها التقنين المدف الجديد) . كذلك إذا كان المستأجر يمسك بأن العين التي هي تحت يده ليست هي العين المؤجرة ، وجب على المحكمة تحقيق دفاعه ، إذ لو تبين صحته لما كان المستأجر مديناً بالأجرة (نقض مدف ١٥ مايو سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ٥٥ ص . . .) .

(٤) وذلك ما لم يقض القانون بزيادة الأجرة كما إذا وقع غبن فاحش في إيجار الوقت —



مقدار الأجرة موضع اتفاق بينهما ولم يتعرضا له ، حدد المقدار بالطريقة التي سبق أن بينها<sup>(١)</sup> .

كذلك يلتزم المستأجر ، أسوة بالمشتري في عقد البيع<sup>(٢)</sup> ، وتطبيقاً للقواعد العامة<sup>(٣)</sup> ، بمصروفات دفع الأجرة إذا كان دفعها يقتضي مصروفات خاصة كما إذا كان مشروطاً أن يكون الدفع بطريق البريد أو بواسطة تحويل على مصرف أو غير ذلك<sup>(٤)</sup> .

وهناك أحوال لا يلتزم فيها المستأجر بدفع الأجرة أصلاً كما إذا فسخ عقد الإيجار ، أو يلتزم بدفع جزء من الأجرة فقط كما إذا انقضت هلاك العين هلاكاً جزئياً أو لتعرض الحاصل للمستأجر<sup>(٥)</sup> . وقد سبق ذكر بعض هذه

---

= (م ٦٣٢ مدني) ، أو يقضى بانقاصها كما إذا جاوزت الأجرة الحد المفروض في التشريعات الاستثنائية .

(١) انظر آنفاً فقرة ١٣٠ .

(٢) الوسيط ٤ فقرة ٣٩١ .

(٣) انظر م ٣٤٨ مدني (وم ٣٥٦/٢٨٤ مدني قديم) وتقضى بأن تكون نفقات الوفاء

على المدين.

(٤) جيوار ١ فقرة ٢٢٨ - بودري وقال ١ فقرة ٨٨٤ - بلانيول وريبر ١٠ فقرة ٥٨٦ (إذا كانت الأجرة أشياء مقلية تعد أو توزن أو تقاس أو تكال فصرفات المد أو الوزن أو المقاس أو الكيل تكون على المستأجر) - سليمان مرقس فقرة ١٩٦ ص ٣٥١ - سبه الفتح عبد الباقي فقرة ٢٣٠ - محمدعل إمام فقرة ١٣٦ ص ٣٢٢ . وقد نصت الفقرة الثالثة من المادة ٥٦٩ من تقنين الموجبات والمقود البناني صراحة على هذا الحكم إذ تقول : « وتكون مصاريف الدفع في كل حال على المستأجر » . وهذا كله إذا لم يوجد في العقد شرط بخلاف ذلك (الإيجار المؤلف فقرة ٣٠٧ - جرائعولان في المقود فقرة ٣٧٩ - دى هلتن ٢ الإيجار فقرة ١٠٥) .

(٥) والإنقاص هنا يكون بحكم القضاء . وقد يكون الإنقاص بحكم الاتفاق أو بموجب تشريع خاص . فقد يكون هناك اتفاق على إنقاص الأجرة بأن ينضم المؤجر جزءاً منها إذا قام المستأجر بوفائها في ميعاد معين . فإذا تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة في هذا الميعاد ، عاد المؤجر حقه في الأجرة كاملاً (مصر الوطنية ١٥ فبراير سنة ١٩٢٣ المحاماة ٣ رقم ٣٧٣ ص ٣٤٩) . وانقضاء على المستأجر بباقي الأجرة المستحقة في هذه الحالة قضاء ضمنى بعدم استحقاق المستأجر للنقص المشروط ، فلا يجوز للمستأجر إثارة النزاع من جديد بعد سبق الفصل فيه (نقص مدني أول أبريل سنة ١٩٤٣ بمجموعة عمر ٤ رقم ٤٠ ص ٩٦ - سليمان مرقس فقرة ١٩٦ ص ٣٥٠ هامش ١) . وقد يصدر تشريع خاص بإنقاص الأجرة ، كما يحدث أثناء الأزمات الاقتصادية : انظر قانون أول مايو سنة ١٩٢١ ، وكذلك القانونين رقم ٥٤ لسنة ١٩٣٠ ورقم ١٠٣ لسنة ١٩٣١ الخاصين بتخفيض الأجرة إلى أربعة أخماسها إذا سدد مستأجر الأرض لزراعة

الأحوال ، وسيأتي ذكر الباقي في مواضعه .

٣٤١ - المدين بالوكالة : المدين بالوكالة هو المستأجر ، وهو الذي يقوم بدفع الأجرة<sup>(١)</sup> . فإذا مات التزم ورثته بها في حدود التركة ، لأن الإيجار لا ينتقض بموت المستأجر إلا في حالات خاصة سيأتي بيانها . والورثة يلتزمون بدفع الأجرة بموجب عقد الإيجار ، فلا تضامن بينهم لأن الالتزام عقدي ، وتنقسم الأجرة عليهم كل بقدر نصيبه في الميراث<sup>(٢)</sup> . لكن يلاحظ أن دفع الأجرة المتأخرة التي حلت قبل موت المستأجر تلزم به التركة نفسها ، ولا ينقسم على الورثة<sup>(٣)</sup> .

وإذا تعدد المستأجرون لعين واحدة ، فالتزامهم بدفع الأجرة لا يكون بطريق التضامن ، إلا إذا نص على ذلك صراحة في عقد الإيجار ، أو فهم ذلك دلالة - لافتراضا - من الظروف التي تحيط بالتعاقد . والالتزام بطريق التضامن لا يشترط فيه لفظ خاص ، بل كل ما يؤدي إلى هذا المعنى يكفي ، كما إذا اشترط المؤجر لنفسه حق الرجوع على أى من المستأجرين والحجز على محصله لاستيفاء كل الأجرة<sup>(٤)</sup> .

= هذا المقدار دون مقاضاة وذلك عقب انهيار أسمار القطن - وهذا غير التشريعات الاستثنائية التي تقضى بآلا تزيد الأجرة عن مقدار معين - انظر سليمان مرقس فقرة ١٩٦ ص ٣٥٠ هامش ٢ .

( ١ ) وإذا أوجرت عين من الباطن جاز المؤجر أن يطالب المستأجر من الباطن مباشرة بالأجرة ( ٥٩٦ مدين ) ، بل إن ذمة المستأجر الأصل تبرا من الوفاء بالأجرة إذا قبل المؤجر صراحة أو ضمنا الإيجار من الباطن ( ٥٩٧ مدين ) . وإذا تنازل المستأجر عن الإيجار لغيره ، طالب المؤجر المتنازل عن الإيجار بالأجرة وبيع المستأجر ضمنا المتنازل له ( ٥٩٥ مدين ) ، ويعني من هذا انهان إذا قبل المؤجر صراحة أو ضمنا المتنازل عن الإيجار ( ٥٩٧ مدين ) . وسيأتي تفصيل هذا كله عند الكلام في التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن .

( ٢ ) وقد يحاط المؤجر لهذا الأمر ، فيشترط في العقد أن التزامات المستأجر غير قابلة للانقسام ، وأن ورقة المستأجر ملزمون بها عند موت مورثهم بطريق التضامن . ومثل هذا الشرط صحيح ، ويدعى أنه لا ينفذ في حق كل وارث إلا في حدود نصيبه في التركة . هذا ويلاحظ أنه مما يخفف من أثر انقسام التزام المؤجر على ورثته وجود حق امتياز للمؤجر على المتقولات الموجودة بالعين المؤجرة ، فالمؤجر بفضل حق امتياز هذا الذي لا يقبل الانقسام أن يستوفى كل الأجرة من ثمن هذه المتقولات ( الإيجار للمؤلف فقرة ٥٠٣ ص ٦٠٨ هامش ١ ) .

( ٣ ) سليمان مرقس فقرة ١٩٦ ص ٣٥١ - ٣٥٢ .

( ٤ ) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا تعدد المستأجرون ، وخصص لكل -

وإذا كان المستأجرون أفراد أسرة واحدة ولا يوجد عقد لإيجار مكتوب ، فهناك قرينة على أن المستأجر هو الزوج ، وهو المسئول وحده عن الأجرة . والمستأجر نفسه هو المسئول عن دفع الأجرة ولو كان الذى ينتفع بالعين غيره ، كما إذا استأجر موظف باسمه خاصة مكانا ليجعل به مكتب العمل الرسمى فلا يجوز أن ينتحى عن مسئولية دفع الأجرة بدعى أن الحكومة هى التى يجب عليها الدفع . ولكن إذا استأجر الموظف المكان عن الحكومة بصفته موظفاً ، وكان هذا فى حدود اختصاصه ، كانت الحكومة هى المسئولة عن دفع الأجرة . ويجوز لغير المستأجر أن يدفع الأجرة عن المستأجر ، كما يدفع الغير الدين عن المدين . مثل ذلك أن تدفع الزوجة عن زوجها أجرة المنزل الذى تسكنه معه . ويكون الدفع صحيحاً ينقضى به التزام المستأجر ، ولمن دفع الأجرة الرجوع على المستأجر طبقاً للقواعد العامة ( ٣٢٣ - ٣٢٤ مدنى ) (١) .

٣٤٢ - الدائن بالأجرة : والدائن بالأجرة ، ويحق له قبضها ، هو المؤجر (٢) ، أو ورثته إن كان قد مات لأن الإيجار لا ينتهى بموته . والورثة

= منهم قطعة أرض مستقلة عن القطع المخصصة للآخرين بأجرة مستقلة كذلك ، فتم الأجر بمنها إلى بعض وتقسيمها جميعاً إلى دفعات معينة لا يفيد التضامن بين المستأجرين ، عند علم وجود شرط صريح بذلك فى العقد أو نص فى القانون ( استئناف مخطط ٢٢ مارس سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ١٧٣ ) . أما إذا أمضى عقد الإيجار عدة مستأجرين دون أن ينص على لكل منهم نصيبه فى الأجرة ، وقام المستأجرون جميعاً بزراعة العين المؤجرة دون أن يختص كل منهم بزراعة جزء معين منها ، فقد يستخلص من ذلك أن المستأجرين متضامنون فى دفع الأجرة ( بودرى وقال ١ فقرة ٨٧٤ ) . وقد قضى بأنه إذا أوجر منزل للسكنى غير قابل للتجزئة لعدة أشخاص ، اعتبر كل منهم مستأجراً للمنزل كله والتزم بالإجرة كلها ( استئناف مخطط ٢٨ مايو سنة ١٩٣٩ م ٥١ ص ٢١٩ ) . وقضى أيضاً بأنه إذا استأجرت عدة أشخاص عقاراً على الشيوع فيما بينهم ، استخلص التضامن من طبيعة المعاملة ( استئناف مخطط ١٦ مايو سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٤٠٤ ) . ولا يكون كنفيل المستأجر متضامناً معه ، حتى لو كان جميع الأطراف تجاراً وكانت العين مستقلة تجارياً ، إلا إذا وجد شرط بخلاف ذلك ( استئناف مخطط ٣ نوفمبر سنة ١٩٤٨ م ٦١ ص ١٤ ) . ( ١ ) انظر فى كل ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٣٠٨ .

( ٢ ) ولو كان المؤجر غير مالك ، كما إذا كان مستأجراً أصلياً أجرة من الباطن أو صاحب حق انتفاع أودائناً مرتباً أو ناظر وقف أو حائزاً للعين أو فضولياً أجرة ملك غيره ( استئناف وطنى ٣ أبريل سنة ١٩٠٦ مجموعة جبايش الأولى رقم ٥٩ ) . وإذا كان المؤجر غير المالك فلا ينقضى عقد الإيجار علاقة مباشرة بين المالك والمستأجر ، ولكن لما كان أن يميز الأجرة تحت يد المستأجر ( استئناف مصر ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ٥٤٩ ص ١١٠٦ ) =

لا يكونون دائنين بالتضامن ، كورثة المستأجر فقد رأينا أنهم لا يكونون مدينين بالتضامن .

وللمؤجر أن ينزل عن الأجرة لغيره كما ينزل عن أى حق له ، وتراعى في ذلك قواعد حوالة الحق<sup>(١)</sup> . وفي هذه الحالة لا يجوز للمستأجر ، إذا كان قد رضى بالحوالة أو أعلن بها<sup>(٢)</sup> ، أن يدفع الأجرة لغير المحال له ، وإلا كان الدفع غير صحيح<sup>(٣)</sup> . والنزول عن الأجرة لمدة تزيد على ثلاث سنوات يجب تسجيله حتى يسرى في حق الغير ، فإذا لم يسجل لا يسرى إلا ثلاث سنوات فقط . وما زاد على ذلك يضطر المستأجر إلى دفعه مرتين ، إلى الغير من تثبت له حقوق على العين كمشتر لها وإلى المحال له بالأجرة ، وللمستأجر أن يرجع بعد ذلك على المؤجر<sup>(٤)</sup> . ومن هذا نرى أن المستأجر له مصلحة في تسجيل

---

= ويجوز أن يقبض الأجرة نائب المؤجر كولو أو وصى أو قيم أو وكيل . والوكالة قد تكون صريحة أو ضمنية . وقد تستخلص وكالة ضمنية من الصلة بالمؤجر ، كما إذا قبض الأجرة زوج المؤجر أو البواب وسكت المؤجر على ذلك مدة تكفى لاستخلاص إقراره ( محمد على إمام فقرة ١٣٧ ص ٢٢٢ ) . ويعتبر ذاسفة في استيفاء الأجرة البواب أو أى شخص آخر إذا قلم للمستأجر خاتمة بالأجرة صادرة من المؤجر ( م ٢٢٢ مدني ) .

( ١ ) وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا قبل المستأجر تحويل الأجرة إلى من يريه المؤجر تحويلها إليه ، فحواها المؤجر لوطى أو أجنبي في دين عليه للمحال له ، كان ذلك حوالة حق لا مجرد توكيل بالقبض ، إذ المقصود منه أن يحصل المحال له لنفسه ما يند به دينه على المؤجر ( استئناف مصر ١٢ يناير سنة ١٩٢٩ المحاملة ٢٠ رقم ١٧٨ ص ٤٦٥ ) .

( ٢ ) وإذا اشترط المؤجر دفع الأجرة له أو لمن يحوفا إليه أو لأمره ، فإن هذا لا يفيده من إعلان المستأجر باسم من حول له الأجرة ( استئناف مخطط ١٣ أبريل سنة ١٩٢٠ م ٣٢ ص ٢٧٠ ) . ويجوز للمستأجر أن يدفع رجوع التنازل له عن الأجرة فيدفع بالدفع التي كان يدفع بها رجوع المؤجر ( استئناف مخطط ١١ يونيو سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٣٦٤ ) .

يفيد بالتقدم ، ولا يعتبر قبوله لتنازل نزولاً منه عن التمسك به ( استئناف مخطط ١٨ يونيو سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ٤٥٢ ) .

( ٣ ) نقض مدني ٢٤ أكتوبر سنة ١٩٥٧ مجموعة أحكام النقض ٨ رقم ٨٠ ص ٧٤٧ - وإذا كان المؤجر لم ينزل عن الأجرة لغيره ، بل اقتصر على إعطائه توكيلاً في قبض الأجرة ولو كان هذا التوكيل في ظهر عقد الإيجار ، لم يميز للوكيل أن يرضق قضية باسمه على المستأجر يطالبه فيها بالأجرة ، وإنما يجوز له دفع القضية باعتباره وكيلًا وباسم موكله ( استئناف مخطط ٢٢ أبريل سنة ١٩٢٤ جازيت ١٣ رقم ٢٨١ ص ١٧٤ ) .

( ٤ ) فإذا فرض أن المؤجر نزل عن الأجرة لمدة أربع سنوات مثلاً ولم تسجل الحوالة ، وبعد سنتين باع المؤجر العين ، فالمشترى لا تسرى في حقه الحوالة بالأجرة إلا لمدة سنة واحدة =

الحوالة بالأجرة<sup>(١)</sup> ، حتى لا يدفع الأجرة مرتين ويعرض نفسه في الرجوع على المؤجر إلى خطر إفساره .

وقد يحجز دائن المؤجر على الأجرة تحت يد المستأجر ، ففي هذه الحالة لا يجوز للمستأجر أن يدفع الأجرة للمؤجر ، وإلا كان معرضاً لنفسها مرة أخرى للدائن الخاجز . وللمستأجر إبداع الأجرة في خزنة المحكمة طبقاً للقواعد المقررة في حجز ما للمدين لدى الغير .

وإذا شرع أحد دائني المؤجر في نزع ملكية العقار المؤجر وسجل ورقة التنبيه ، ترتب على هذا التسجيل إلحاق إيراد العقار وثمراته بالعقار نفسه ، ويوزع منها ما ينقص المدة التي تلي التسجيل كما يوزع ثمن العقار ( م ٦١٧ مرافعات ) . ويجرد التكليف من الدائن الخاجز أو أى دائن بيده سند تنفيذي للمستأجر بعدم دفع ما يستحق من الأجرة بعد تسجيل التنبيه يقوم مقام الحجز تحت يده دون حاجة إلى إى إجراء آخر ( م ٦٢٢ مرافعات ) . وإذا وفى المستأجر الأجرة قبل هذا التكليف صح وفاؤه ومثل عنها المدين بوصفه حارساً ( م ٦٢٣ مرافعات ) .

وإذا شهر إفلاس المؤجر ، لم يجوز للمستأجر دفع الأجرة له . والذي يحق له قبض الأجرة في هذه الحالة هو وكيل التفليسة ( السنديك ) ، تحت إشراف مأمور التفليسة وهو القاضي المنتدب للإشراف عليها ( م ٢٧٧ تجارى ) .

وإذا باع المؤجر العين المؤجرة ، ودفع المستأجر الأجرة للمؤجر وهو مجهل البيع ، فالدفع صحيح . أما إذا كان يعلم بالبيع ، بأن أعلنه له المشتري مثلاً ، وكان من شأن هذا البيع ألا ينتهى به عقد الإيجار ، لم يجوز دفع الأجرة إلا للمشتري<sup>(٢)</sup> .

== وهي التي تتم الثلاث السنوات ، وله أن يستوفى الأجرة من المستأجر عن السنة الرابعة . والمحال له يستوفى الأجرة هو أيضاً عن أربع سنوات ، تدخل فيها السنة الرابعة . فيكون المستأجر قد دفع أجرة السنة الرابعة مرتين ، مرة للمشتري وأخرى للمحال له ، فيرجع بما دفع زائداً ، إلى بأجرة سنة ، حل للمؤجر .

( ١ ) في حالة تسجيل الخالصة بالأجرة - وسرى أنه يجب التسجيل إذا قبضت الأجرة مقدماً لمدة تزيد على ثلاث سنوات حتى تسرى الخالصة في حق الغير ( انظر ما يلى فقرة ٣٤٦ في آخرها ) - يسهل على المستأجر أن يقوم بذلك لأن الخالصة تحت يده . وفي حالة الحوالة بالأجرة يستطيع المستأجر كذلك أن يقوم بتسجيل الحوالة ، وهو سيصل إليها ، إما بطريق مرضها عليه للمصول حل قبوله إياها ، وإما بطريق إعلانها بها .

( ٢ ) استئناف مخطوط ٧ نوفمبر سنة ١٨٩٤ م ٧ ص ٤ .

وكذلك إذا كان المؤجر هو المالك الظاهر ، كما إذا وضع يده على العين كوارث ولم يكن في الحقيقة وارثاً ، فبلغ المستأجر الأجرة له صحيح في الحدود التي تعد فيها إجارة المالك الظاهر صحيحة ، وقد تقدم بيان ذلك (١) .

## § ٢ - ميعاد دفع الأجرة ومكانه وطريقته وإثباته

٣٤٣ - ميعاد دفع الأجرة - نص قانوني : تنص الفقرة الأولى من المادة ٨٦٦ من القانون المدني على ما يأتي :

ويجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها ، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة (٢) :

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٣ - وانظر في كل ذلك الإيجار الدولي فقرة ٣٠٩ .  
(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في الفقرة الأولى من المادة ٧٨٦ من المشروع التمهيدي علوجه مطابق لما استقر عليه في القانون المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ١/٦١٥ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١/٦١٤ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ١/٥٨٦ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٠ - ص ٥٤٢ ) .

ويقابل النص في القانون المدني القديم :

م ٢٧٩/٤٦٤ : على المستأجر أن يدفع الأجرة في المواعيد المقررة .  
م ٣٨٠/٤٦٥ : تستحق أجرة كل مدة من مدة الانقضاء عند انقضائها ، ما لم يوجد شرط بخلاف ذلك .

( وأحكام القانون المدني القديم تنطبق مع أحكام القانون المدني الجديد ) .  
ويقابل في القوانين المدنية العربية الأخرى :

القانون المدني السوري : ١/٥٥٤ ( مطابق ) .  
القانون المدني الليبي م ١/٥٨٥ ( مطابق ) .  
القانون المدني العراقي م ٧٦٥ : يصح اشتراط تسجيل الأجرة وتأجيلها وتقسيمها إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة .

م ٧٦٦ : إذا اشترط تسجيل الأجرة لزم المستأجر دفعها وقت العقد . ومؤجر أن يتعق من تسليم المأجور حتى يستوفى الأجرة . وله أن يطلب فسخ الإيجار عند عدم الإيفاء من المستأجر .  
م ٧٦٧ : إذا اشترط تأجيل الأجرة أو تقسيطها فلا تلزم الأجرة أو الأقساط المتفق عليها إلا عند حلول الأجل . ويلزم المؤجر أن يسلم المأجور للمستأجر مادام قد استوفى الحال من الأجرة .

م ٧٦٨ : إذا لم يشترط التسجيل أو التأجيل ، فتلزم الأجرة باستيفاء المنفعة أو بالتمكن من استيفائها ولو لم تستوف فلها .  
م ٧٧٠ : تسليم المأجور شرط في لزوم الأجرة على كل حال . فليس للمؤجر أن يطالبه

ويخلص من هذا النص أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة في المواعيد المشروطة .  
ويغلب أن ينص عقد الإيجار على مواعيد دفع الأجرة ، فلتلزم هذه المواعيد<sup>(١)</sup> .  
ويمصح أن ينص العقد على تعجيل الأجرة بأكملها ، أو على تأجيلها ، أو على  
تقسيمها إلى أقساط تؤدى في أوقات معينة<sup>(٢)</sup> وهذا هو الغالب . فإذا اشترط  
تعجيل الأجرة ، لزم المستأجر دفعها وقت العقد ، وللموَجِر أن يحبس العين

— بالأجرة من مدة مضت قبل التسليم . وإذا انقضت مدة الإجارة قبل التسليم فلا يستحق المؤجر شيئاً من الأجرة .

( وأحكام التنتين المراق تتفق في مجموعها مع أحكام التنتين المصرى — انظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٢٨ وما بعدها ) .

تنتين الموجبات والمقود البناني : م ٥٦٩ : يجب على المستأجر أن يدفع الأجرة في الأصل  
المعين في العقد ، وإذا لم يكن فيه تعيين فيحسب العرف المحلى . وإذا لم يكن عرف فعد نهاية مدة  
الانقضاء . ويجوز أن يشترط دفع الأجرة مقدماً . وتكون مصاريف الدفع في كل حال على  
المستأجر .

( وأحكام التنتين البناني تتفق مع أحكام التنتين المصرى ) .

( ١ ) هذا وقد يصدر تشريع خاص بمنح المستأجرين أجلاً لدفع الأجرة عقب أزمات  
اقتصادية ، وقد وقع ذلك سنة ١٩٣٢ حيث صدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٣٢ يقضى بمنح  
المستأجر لأراض زراعية مهلة لدفع الأجرة عن سنة ١٩٣١ - سنة ١٩٣٢ إذا كان الإيجار  
قد أبرم قبل سنة ١٩٢٩ ( سليمان مرقس فقرة ١٩٨ ص ٣٥٣ هامش ٥ ) - وإذا اتفق  
على ميعاد لدفع الأجرة ، وكان هناك شك ، فسر لمصلحة المستأجر لأنه هو المدين بالأجرة .  
وقد قضت محكمة قنا الجزئية بأنه إذا تبين من عقد الإجارة أن ميعاد استحقاق الأجرة هو شهر  
أبريل دون تحديد يوم معين من الشهر المذكور ، كان ميعاد الاستحقاق هو آخر يوم من الشهر  
لأن ذلك في مصلحة المستأجر ( قنا ٢٥ أبريل سنة ١٩٤٣ المحاماة ٢٨ رقم ٥٨ ص ١٣٦ ) .  
وكثيراً ما يشترط المؤجر أنه إذا لم يدفع المستأجر القسط في ميعاده فإن بقية الأقساط تحمل  
دون حاجة إلى تنبيه بمجرد تأخر المستأجر في دفع القسط ، فيعمل بهذا الشرط ( استئناف مصر  
٨ نوفمبر سنة ١٩٣٦ المحاماة ١٧ رقم ٢٠١ ص ٤٠٨ ) . حل أنه يمكن اعتبار هذا الشرط شرطاً  
جزائياً ، ومن ثم يخضع لتقدير القاضي فيقضى به أولاً يقضى بحسب الأحوال ( انظر في هذا  
الحق عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٢٨ ص ٣٧١ هامش ٢ - وقرب م ٤٣٠ مدني في البيع  
بالتقسيم ) - وقارن سليمان مرقس فقرة ٢٠١ ص ٣٥٩ هامش ٢ - استئناف مصر ٢٩ مارس  
سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ٨٠ ص ١٨٨ ) .

( ٢ ) ويجوز تعديل الاتفاق على مواعيد دفع الأجرة باتفاق لاحق ، صريح أو ضمني .  
• يعتبر اتفاقاً نسبياً على تعديل المواعيد أن يقبل المؤجر الأجرة بصفة مستمرة في غير الآجال  
المنصوص عليها في العقد ، كأن تدفع مؤجراً وكان قد اشترط في العقد تعجيلها ، أو تدفع في أول  
كل شهر وكان اشترط في العقد أن تدفع في أول كل ثلاثة أشهر ( مصر المحظوظة ٢٠ نوفمبر  
سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ١٥ ) .

المؤجرة حتى يستوفي الأجرة . وإذا اشترط تأجيل الأجرة أو تقسيطها ، لم تلزم الأجرة أو الأقساط المتفق عليها إلا عند حلول الأجل . والغالب في إيجار المكان أن ينص العقد على تقسيط الأجرة وتعميل دفع الأقساط<sup>(١)</sup> .

وإذا لم ينص عقد الإيجار على مواعيد دفع الأجرة ، اتبع العرف في تعيين المواعيد<sup>(٢)</sup> . وقد جرى العرف على أن الأجرة في كثير من الأراضي الزراعية تدفع على قسطين ، قسط عن الزراعة الشتوية وآخر عن الزراعة الصيفية ، ويعجل دفع كل من القسطين . ويطلب في المدن الكبرى ، كالقاهرة والإسكندرية ، أن يجرى العرف بدفع أجرة الأمكنة مقدماً كل شهر<sup>(٣)</sup> .

فلذا لم يكن هناك اتفاق على مواعيد دفع الأجرة ، ولم يوجد عرف لتعيينها ، تدفع الأجرة مؤخراً لا مقدماً ، وتدفع عن كل مدة من مدد الانتفاع عند انقضائها<sup>(٤)</sup> . وإذا سميت مبلغاً إجماليّاً لأقساطاً ، فلها أيضاً تدفع مؤخراً عند انتهاء الإيجار . وهذا الحكم مضرع عن المبدأ الذي سبق تقريره من أن الأجرة

(١) وإذا قدم المستأجر تأميناً واتفق على خصمه من الأقساط الأخيرة ، لم يجر خصمه من أقساط سابقة إلا في حالة فسخ الإيجار قبل إنقضاء مدته ( بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٩٠ - فقص فرنسي ٨ مايو سنة ١٩٠١ دالوز ١٩٠٣ - ١ - ٤٠٩ - وانظر أيضاً فقرة ٣٣٦ في آخرها في الهامش ) . ومع ذلك يجوز خصم التأمين من قسط سابق إذا لم يتسلم المستأجر العين المؤجرة ( استئناف مخطط ١٧ ديسمبر سنة ١٩٢٩ م ٤٢ ص ١٠٦ - وانظر أيضاً فقرة ٣٣٦ في آخرها في الهامش ) .

وتسجيل الأجرة يكفل المؤجر الحصول على حقه ، وفي الوقت ذاته يكون من شأنه أن يزيد الأجرة بمقدار فوائد ما حبل منها ( بودري وقال ١ فقرة ٨٥١ ) . ولا يجوز للمستأجر أن يطالب المؤجر بهذه الفوائد إلا بموجب تشريع خاص ، كما فعل المشرع الفرنسي في المادة ٢٢ من قانون أول أبريل سنة ١٩٢٦ الخاص بتنظيم إيجار المساكن ، فقصى بأنه إذا حبل المستأجر أكثر من قسط كان له الحق في تقاضي فوائد بمعدل السمر الذي يتقاضاه بنك فرنسا . وقضت المادة ٥ من القانون الفرنسي الصادر في ٢٨ فبراير سنة ١٩٤١ بأنه لا يجوز تسجيل أكثر من ريع الأجرة السنوية أو أجرة شهرين إذا كان الإيجار مشاهرة ، أو دفع تأمين يزيد على هذا المقدار ، وهذه الأحكام تعتبر من النظام العام ( بلانيول وريبير وبولانجييه ٢ فقرة ٢٧٢٣ ) .

(٢) استئناف مخطط ٢٨ فبراير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ١٤٣ - ١٤ نوفمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ١٠ - ٥ مايو سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ٢٤١ - ٥ مارس سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ١١٦ .

(٣) سليمان مرقس فقرة ١٩٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٢٨ .

(٤) انظر في هذا الحسب م ٤٦٥/٣٨٠ ملف قديم ٥ د م ٧٦٨ ملف عراق ، وم ١/٥٦٩

لبنان ( ألفاً نفس الفقرة في الهامش ) .



تقابل المنفعة ، فلا تستحق إلا إذا استوفى المستأجر الانتفاع بالعين<sup>(١)</sup> .

وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد ما قلناه : « المستأجر يلتزم بدفع الأجرة المتفق عليها أو التي حددت بأي طريق آخر ، في المواعيد المتفق عليها ، وإذا لم يتفق على ميعاد ففي المواعيد التي يحددها العرف كما هو الأمر في الأراضي الزراعية . وإن لم يوجد عرف فتطبق المبادئ العامة ، وهي تقضى بأن الأجرة لا تدفع إلا عند استيفاء المنفعة : انظر م ٣٨٠ / ٤٦٥ مصرى (قديم) »<sup>(٢)</sup> .

وإذا حل يوم دفع الأجرة ، فللمستأجر أن يدفعها في أية ساعة من هذا اليوم . واليوم يبدأ من أول الساعة الواحدة صباحاً وينتهي في آخر الساعة الثانية عشرة مساءً<sup>(٣)</sup> . ولا يجوز للمؤجر اتخاذ إجراءات ضد المستأجر لتأخره عن الدفع إلا في اليوم التالي ليوم الحلول<sup>(٤)</sup> . وللمؤجر اتخاذ الإجراءات متى كانت الأجرة مشروطاً دفعها مقدماً ، ولو لم يستوف المستأجر منفعة تقابل الأجرة التي يطالبه بها المؤجر ، لأن اشتراط دفع الأجرة مقدماً يجعلها تحل في الأجل المشروط ولو لم يستوف المستأجر المنفعة<sup>(٥)</sup> .

(١) ولولا هذا المبدأ الخاص بعقد الإيجار لكانت القواعد العامة هي التي تسرى ، وهي تقضى بأن يتم الوفاء فوراً بمجرد ترتب الالتزام نهائياً في فئة المدين (م ١/٣٤٦ مدني) . ومتقضى ذلك أن تكون الأجرة واجبة الدفع بمجرد إبرام عقد الإيجار .  
(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤١ - سليمان مرقس فقرة ١٩٨ ص ٣٥٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٢٨ ص ٣٧٢ - محمد علي إمام فقرة ١٣٨ ص ٣٢٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٩ ص ٥٣٧ .

(٣) بودري وقال ١ فقرة ٨٥٥ - وهناك رأى يذهب إلى أن اليوم يبدأ من شروق الشمس وينتهي عند غروبها .

(٤) عل أن للمستأجر حبس الأجرة إذا لم يتم المؤجر بالتزام في فته ، وقد سبق ذكر ذلك . وقد قضت محكمة النقض بأن المؤجر متى التزم في عقد الإيجار بمثل إصلاحات معينة لا تجوز له مطالبة المستأجر بالأجرة إلا إذا قام أولاً بما التزم به من الإصلاحات ، لأن الأجرة هي مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة (نقض مدني ٧ ديسمبر سنة ١٩٣٣ مجموعة عمر ١ رقم ١٥٠ ص ٢٨٤) .

(٥) وإذا لم يشترط تمجيل الأجرة ، فقد قلنا أن الأجرة لا تستحق إلا عند استيفاء المنفعة . وتقول المادة ٧٧٠ من التفتين المدني العراقي في هذا المعنى : « تسلم المأجور شروط في لزوم الأجرة على كل حال ، فليس للمؤجر أن يطالب بالأجرة عن مدة مضت قبل التسليم . وإذا انقضت مدة الإجارة قبل التسليم ، فلا يستحق المؤجر شيئاً من الأجرة » (انظر أيضاً نفس =

هذا وتسقط الأجرة بالتقادم إذا مضت خمس سنوات ميلادية من وقت حلولها<sup>(١)</sup> حتى لو كان قد اشترط دفعها مقدماً ، أو من وقت حلول كل قسط من أقساط الأجرة<sup>(٢)</sup> . فقد نصت المادة ٣٧٥ / ١ مدني على أن « بتقادم بخمس سنوات كل حق دوري متجدد ولو أقر به المدين ، كأجرة المباني والأراضي الزراعية ومقابل الحكر ، وكالفوائد والإيرادات المرتبة والمهايا والأجور

«الفقرة في الهامش ( - ويمكن أن تكون العين قد وضعت تحت تصرف المستأجر للانتفاع بها حتى تستحق الأجرة ، ولو لم ينتفع المستأجر بها فعلا ( استئناف مخطط ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٣٤ م ٤٧ ص ٤٠ ) ، وذلك ما لم يكن عدم الانتفاع راجعاً إلى سبب غير منسوب إلى المستأجر كهلاك العين أو وجود عيب فيها أو حصول تعرض ( لانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٩٢ - ٥٩٤ - سليمان مرقس فقرة ١٩٦ ص ٣٥٠ هامش ٣ ) .

ولا يتخلص المستأجر من التزامه بدفع الأجرة حتى لو رد العين إلى المؤجر قبل نهاية المدة مدعياً عدم صلاحيتها مادام ذلك لم يثبت قضاء ولم يقره المؤجر ( استئناف مخطط ٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٩٢ ) . غير أنه إذا إنتفع المؤجر بالعين بقية المدة بأن استعملها بنفسه أو أجراها لغيره ، فإن قيمة هذا الانتفاع تستزل من الأجرة عن المدة الباقية ( استئناف مخطط ٢٨ يناير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٦٧ - وانظر سليمان مرقس فقرة ١٩٦ ص ٣٥١ ) .

( ١ ) ولا يؤثر في سريان التقادم من اليوم التالى لاستحقاق الأجرة تطل المؤجر ( وزارة الأوقاف ) التي وضعت الأرض المؤجرة تحت حراسته لعدم سداد الأجرة بأنه لم يكن متسكناً من المطالبة بالدين لعدم معرفته حقيقة مقداره بسبب عدم تصفية حساب الحراسة ، فإن هذا لا يمد قوة قاهرة تمنع من المطالبة بالدين ( نقض مدني ٣ فبراير سنة ١٩٣٨ مجموعة عمر ٢ رقم ٩٢ ص ٢٧٣ - وكانت محكمة استئناف مصر قضت بعكس هذا في ٢٨ مايو سنة ١٩٣٥ المجموعة الرسمية ٣١ رقم ١٤٣ ص ٣٦٧ ) .

ودفع المستأجر تأييداً بمنع سقوط الأجرة بالتقادم بمقدار هذا التأمين ( استئناف مخطط ١٧ ديسمبر سنة ١٩٢٩ م ٤٢ ص ١٠٦ ) .

( ٢ ) حتى لو تجددت وصدر من المستأجر إقرار بها دون نية التجديد . وقد قضت محكمة النقض بأنه لما كان الطرفان قد حرصا في الإقرار موضوع الدعوى على نية الاستبدال نفياً تاماً ، فصلا على ذلك صراحة في صلب الاتفاق ، كما نصا على استبقاء وصف الدين كدين إيجار وهو سبب الالتزام الأصل ، وكان من شأن بقاء سبب الالتزام الأصل أن يظل وصف دين الأجرة قائماً لا يؤثر فيه التجدد بالوفاء الذي اقترن به الإقرار ، ولا يترتب على مجرد زوال صفى الدورية والتجدد عن دين الأجرة أن يصبح ديناً عادياً خاضعاً لتقادم الطويل ، ذلك بأن الدورية والتجدد هما صفتان لا صفتان بلهين الأجرة وهما مفترضان فيه ما يبق حافظاً لوصفه ولو تجدد بانتفاء مدة الإيجار وأصبح في الواقع مبلغاً ثابتاً في الأنة لا يدور ولا يتجدد - لما كان ذلك ، فإن التقادم الخمسى هو الذى يسرى عليه من تاريخ استحقاقه المتخصص عليه في الإقرار ( نقض مدني ١٩ مارس سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١٠٢ ص ٦٧٣ ) .

والمعاشات . وتبقي في ذلك القواعد المقررة لسقوط الحقوق الدورية المتجددة بالتقادم<sup>(١)</sup> .

٣٤٤ - مله دفع المؤجرة - نص قانوني : تنص الفقرة الثانية من المادة ٥٨٦ من التقنين المدني على ما يأتي :

(١) الوسيط ٣ ققرة ٥٩٩ - ققرة ٦٠١ - وانظر في كل ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٣٢١ - ققرة ٣٢٣ .

والتقادم الخمس ليس مبنياً على افتراض أن الأجرة قد دفعت ، وإنما الفرض من عقاب الدائن المهل وحماية المدين من الخراب من جراء تجدد الأجرة عليه سنة بعد أخرى ( استئناف مخطط ١٢ ديسمبر سنة ١٨٨٩ م ٢ ص ٢٠٩ ) .

ولا يسرى التقادم الخمس في حالة ما إذا قبض شخص الأجرة من المستأجر والزم بتقديم حساب عن ذلك المؤجر ، فهذا الأخير مطالبته بتقديم حساب عن الأجرة في مدة خمس عشرة سنة من وقت حلول الالتزام ( استئناف مخطط ٢٥ مايو سنة ١٩٠٥ م ١٧ ص ٢٩٨ ) . وكذلك لا يسرى على ما يثبت في ذمة المستأجر المؤجر من التوفيزات التي لا شأن لها بالأجرة ( انظر مع ذلك استئناف مخطط ١٧ نوفمبر سنة ١٨٩٢ م ٥ ص ١٢ ) . كما أنه لا يسرى على ما دفعه المستأجر للمؤجر زيادة على الأجرة المستحقة وأراد استرداده بعد ذلك ( بودوي وقال ١٩ ققرة ١٤٣٣ - سوحاج الجزئية ٢٨ فبراير سنة ١٩٣٨ الجمعية الرسمية ٤٠ رقم ١٥٢ ) ، ولا على ما دفعه المستأجر لوفاء بالأموال الأميرية عندما يرجع به على المؤجر ( نقض مدني ٢٨ أكتوبر سنة ١٩٣٧ مجموعة عمر ٢ رقم ٦٧ ص ١٩٠ ) . ولكن إذا اتفق على أن يستثنى المستأجر جزءاً من الأجرة لدفعه وفاء للأموال الأميرية ، فإن هذا الجزء يبقى دين أجرة ويسقط بالتقادم بخمس سنوات ( نقض مدني ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٣٩ مجموعة عمر ٣ رقم ١٠ ص ٢٢ ) . ويمنع دين أجرة كذلك فيسقط بالتقادم الخمس التوفيز للترتب على مخالفة المستأجر لشروط مقد الإيجار بزراعة الأرض زراعة صافية يزيد على ما هو متفق عليه ، فهذا التوفيز يكون بمثابة أجرة من مله الزراعة الصافية وليست شرطاً جزائياً ( نقض مدني ٢٧ أبريل سنة ١٩٣٩ مجموعة عمر ٢ رقم ١٨٠ ص ٥٤٨ ) ، أو التوفيز المترتب على زراعة أكثر من ثلث الأرض قطعاً أو على تكرار زراعة الأرض فيها سبقت زراعته قطعاً ( نقض مدني ٢٧ فبراير سنة ١٩٣٦ مجموعة عمر ١ رقم ٣٢٤ ص ١٠٧٢ ) .

وإذا حكم على المستأجر بالأجرة وحاز الحكم قوة الأمر المقضي ، فإن الحكم لا يسقط إلا بخمس عشرة سنة ( م ٢/٣٨٥ مدني ) ، أما بالنسبة إلى الكفيل ولو كان متضامناً فيظل التزامه خاصاً بالتقادم الخمس ( نقض مدني ٦ يونيو سنة ١٩٤٠ مجموعة عمر ٣ رقم ٦٧ ص ٢٣٩ ) - ويلاحظ أنه إذا كان جزء من الأجرة متغيراً بتغير أسعار المحصول مثلاً ، فالتقادم الخمس يسرى على هذا الجزء المتغير كما يسرى على الجزء الثابت .

« ويكون الوفاء في موطن المستأجر ، ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك »<sup>(١)</sup> .

ويخلص من هذا النص أن مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر<sup>(٢)</sup> ، لأنه هو المدين بها ، وليس هذا إلا تطبيقاً للقواعد العامة . والمفروض في ذلك أن تكون الأجرة نقوداً أو أشياء غير معينة إلا بنوعها كما إذا كانت الأجرة جزءاً من المحصول . أما إذا كانت الأجرة شيئاً معيناً بالذات - ويتحقق هذا نادراً كما إذا كانت الأجرة الانتفاع بعقار معين<sup>(٣)</sup> - فكان الدفع هو المكان

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في الفقرة الثانية من المادة ٧٨٦ من المشروع النهائي على وجه مطابق لما استقر عليه في التفتين. المذلل الجديد ، ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٢/٦١٥ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٢/٦١٤ ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٢/٥٨٦ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ من ٥٤٠ - ص ٥٤٢ ) . ولا مقابل لهذا النص في التفتين المذلل القديم ، ولكن الحكم ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة . ويقابل النص في التفتينات المذنية العربية الأخرى :

التفتين المذلل السوري م ٢/٥٥٤ ( مطابق ) .

التفتين المذلل الليبي م ٢/٥٨٥ ( مطابق ) .

التفتين المذلل العراقي لا مقابل - ولكن الحكم ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة فيسرى في

العراق - انظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٣٣ - فقرة ٩٣٤ .

تفتين الموجبات والمفود الباني م ٥٧٠ : تدفع أجرة العقارات في مكان وجودها ، وأجرة المنقولات في مكان إنشاء العقد ، ما لم يكن هناك نص مخالف . ( وتحفظ أحكام التفتين الباني عن أحكام التفتين المصري ، ونخرج على القواعد العامة . تدفع الأجرة في التفتين الباني يكون في مكان وجود العقار لا في موطن المدين ، وقد يتفق أن يكون مكان وجود العقار هو نفس موطن المدين إذا كان العقار مثلاً منزلاً يسكنه المستأجر . أما أجرة المنقول فدفعها يكون في مكان إنشاء العقد ، وتقضى القواعد العامة بأن يكون الدفع في موطن المدين ) .

( ٢ ) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الأجرة تدفع في موطن المدين لا في موطن الدائن ، فإذا لم يطالب المؤجر المستأجر بالأجرة في مكان هذا الأخير فليس له أن يطلب فسخ الإيجار وإخراج المستأجر من العين المؤجرة ، مادام المستأجر قد عرض الأجرة وفوائدها والمصروفات مرسماً حقيقياً على المؤجر بمجرد ظهوره أمام المحكمة ( استئناف غطط ٢ يولييه سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٣٠٠ - وانظر أيضاً استئناف غطط ٥ يناير سنة ١٩٠٥ م ١٧ ص ٦٠ ) .

( ٣ ) انظر آنفاً فقرة ١٢٤ - وقد تكون العين المبيعة بالذات سيارة مثلاً ، ولما كان للمنقول المتقل كالسيارة يجبر مكان وجوده هو موطن صاحبه ، فإن الدفع في هذه الحالة يكون في موطن المستأجر باعتباره مكاناً لوجود السيارة . فإذا اشترط أن يكون الدفع في موطن المؤجر ، =

الذي يوجد فيه هذا العقار المعين وقت الإيجار طبقاً للقواعد العامة أيضاً . وتقول المادة ٣٤٧ مدني في هذا الصدد : ١ - إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك . ٢ - أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء ، أوفى المكان الذي يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الأعمال (١) . وإذا كان مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر ، وغير هذا موطنه بعد إبرام عقد الإيجار ، فكان الدفع هو موطنه وقت دفع الأجرة لا الموطن السابق الذي كان له وقت انعقاد الإيجار (٢) .

كل هذا إذا لم يشترط في عقد الإيجار أن مكان الدفع يكون في غير موطن المستأجر كموطن المؤجر مثلاً ، ففي هذه الحالة يعمل بالشرط ويكون الدفع في موطن المؤجر . وإذا غير المؤجر موطنه ، لم يلتزم المستأجر بدفع الأجرة في الموطن الجديد خلافاً للمسألة السابقة ، وذلك لأن اشتراط الدفع في موطن المؤجر استثناء من القواعد العامة والاستثناء لا يتوسع فيه . وإذا أراد المتعاقدان أن يكون الدفع في موطن المؤجر ولو تغير ، فعليهما أن ينصا على ذلك (٣) . وإذا كان دفع الأجرة مشروطاً في موطن المؤجر ، جاز تعديل هذا الشرط صراحة أو ضمناً ، كما إذا اعتاد المؤجر بالرغم من الشرط الموجود في عقد الإيجار أن يذهب إلى موطن المستأجر ليتقاضى منه الأجرة ، أو كان للمؤجر بواب اعتاد أن يتقاضى الأجرة من المستأجرين في الأمكنة الموضوعة التي يسكنون فيها . ففي هذه الحالة إذا ثبت أن هذه العادة لم تنشأ من مجرد تسامح المؤجر ،

فإن هلاك السيارة أثناء الطريق قبل وصولها إلى مكان المؤجر يكون حل المستأجر ، فإن الدفع لا يتم ولا تنتقل ملكية العين إلى المؤجر إلا عند وصول السيارة إلى موطنه وقبضها . وقبل ذلك هي ملك المستأجر ، فإن هلكت تملك عليه (ديفرجييه ١ ققرة ١٢٩ - ترولون ٢ ققرة ٦٧٦) .

(١) سليمان مرقس ققرة ١٩٩ - محمد كامل مرسى ققرة ١٥٤ ص ٢٠٦ .

(٢) جيوار ١ ققرة ٢١٩ - بودرى وقال ١ ققرة ٨٦١ - بلانيول وزبيير ١٠ ققرة

٥٨٩ - سليمان مرقس ققرة ١٩٩ .

(٣) لوران ٢٥٠ ققرة ٢٣٨ - جيوار ١ ققرة ٢٢٠ - بودرى وقال ١ ققرة ٨٦٢ -

ديمولومب ٢٧ ققرة ٢٧٢ - بلانيول وزبيير ١٠ ققرة ٥٨٩ سليمان مرقس ققرة ١٩٩ .

بل أريد بها تعديل الشرط الموجود في عقد الإيجار وجعل مكان دفع الأجرة في موطن المستأجر لا في موطن المؤجر ، جاز ذلك (١) .

فإذا لم يوجد شرط في عقد الإيجار يعين مكان دفع الأجرة ، وجب قبل تطبيق القواعد العامة النظر فيها إذا كان هناك عرف فيتبع (٢) . فإن لم يوجد عرف ، وجب عند ذلك تطبيق القواعد العامة ، وجعل مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر كما تقدم القول .

وإذا تعين مكان دفع الأجرة ، لم يحز للمستأجر الدفع في مكان آخر ، إلا إذا اقتضى الأمر ذلك كأن حجز مثلاً دائن للمؤجر على الأجرة تحت يد المستأجر فيجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يودع الأجرة خزانة المحكمة . ولكن إذا لم يكن هناك سبب يدعو لإيداع الأجرة خزانة المحكمة ، وجب على المستأجر أن يدفعها في المكان الذي يجب الدفع فيه ، وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن إيداع الأجرة المستحقة لا يكون مبرراً للزمة ، إلا إذا أثبت المودع أن هناك سبباً ألجأه إلى ذلك (٣) .

### ٣٤٥ - طريقة دفع الأجرة : وتدفع الأجرة بالطريقة المتفق عليها في

العقد . ويجب دفع نوع الأجرة المشروط إذا اشترط نوع معين ، كما إذا اتفق المتعاقدان على أن تكون الأجرة كلها أو بعضها من غير النقود فلا يجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يدفع للمؤجر نقداً ما يجب دفعه عيناً إلا إذا رضى المؤجر . ويترب على ذلك أنه إذا اشترط المؤجر أن يدفع المستأجر جزءاً من الأجرة من محصولات معينة تنتجها العين المؤجرة ، ولم تنتج العين هذه محصولات ، أعفى المستأجر من التزامه (٤) .

(١) نقض فرنسي ٨ مايو سنة ١٩٠٠ سبريه ١٩٠١ - ١ - ٣٨ - بودري وقال  
١ ققرة ٨٦٢ - بودري وبارد ٢ ققرة ١٥١١ - بلانيول وريبير ١٠ ققرة ٥٨٩ - سليمان  
مرقس ققرة ١٩٩ - هذا وقد يكون مكان الدفع في موطن المستأجر ، فإذا اعتاد هذا دفع الأجرة  
في موطن المؤجر ، كان ذلك تعديلاً للقاعدة ، إلا إذا عد عمل المستأجر من قبيل التسامح .  
(٢) وقد جرى العرف في إيجار الأماكن في القاهرة والإسكندرية على أن تدفع الأجرة  
في المسكن ذاته حتى لو لم يكن هذا المسكن موطن المستأجر (سليمان مرقس ققرة ١٩٩ - عبد الفتاح  
عبد الباقي ققرة ٢٢٩ ص ٣٧٢ هامش ٢) .  
(٣) استئناف وطني ٢٣ يناير سنة ١٩٠٦ الاستقلال ٥ ص ٢٠٥ - انظر في كل ذلك  
الإيجار لمؤلف ققرة ٣١٨ - ققرة ٣٢٠ .  
(٤) توليه ٧ ققرة ٥٠ - ديفرجيه ١ ققرة ١٢٥ و ٢ ققرة ١٩٣ - =

وقد يدفع المستأجر الأجرة بمحاولة بريدية<sup>(١)</sup> ، وهذا الدفع يكون صحيحاً ما لم يوجد في العقد شرط بخلاف ذلك . وإذا وقع نزاع في صحة الدفع بهذه الطريقة ، لم يكن هذا النزاع من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة لأنه بمس الموضوع<sup>(٢)</sup> . أما دفع الأجرة بشيك أو بسند إذني أو بكيالة فلا يصح إلا إذا رضى المؤجر<sup>(٣)</sup> . فإذا مارضى المؤجر وحرر الشيك أو السند الإذني أو الكيالة ، لم يعتبر هذا في الأصل تجديدًا للأجرة ، بل يكون ضرباً من التوثيق لها . ويبقى امتياز المؤجر وسائر الضمانات قائمة حتى بعد كتابة الشيك أو السند الإذني أو الكيالة ، وهذا ما لم يتفق على غيره<sup>(٤)</sup> .

٣٤٦ - إيجاب دفع الأجرة - نص قانوني : والمستأجر هو المكلف بإثبات أنه دفع الأجرة . والإثبات يكون طبقاً للقواعد العامة ، حتى في عهد

- دبرانتون ١٧ فقرة ٢٠٧ - وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأنه إذا أخطى المستأجر محصوله المالك وفاء بالأجرة ، فسر ذلك على أنه أخطى المحصول المالك ضماناً للأجرة مع توكيله في بيعه واستيفاء الأجرة من الثمن . فلا تنتقل ملكية المحصول إذن إلى المالك ، ويكون الحجز الذي يوقمه دائن المستأجر على هذا المحصول حجزاً صحيحاً ( استئناف مخطط ٦ يناير سنة ١٩٠٥ م ٢٧ ص ١٠٧ ) . ولا يكون المؤجر مسئولاً عن التأخر في بيع القطن إلا إذا كان سبه التنية ، أو إلا إذا تأخر في البيع بالرغم من طلب المستأجر منه أن يبيع ( استئناف مخطط ١٢ فبراير سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٢٢٤ ) .

( ١ ) وفي حكم اسر البريدية الشيك الملتصق من البنك المسحوب عليه ، أما الشيك العادي فلا يكون الدفع به صحيحاً إلا إذا رضى المؤجر كما سنرى . ويجوز الوفاء بأوراق نقدية ذات سعر إلزامي ولو اتفق على غير ذلك ( سليمان مرقس فقرة ١٩٦ ص ٣٤٩ هامش ١ ) .

( ٢ ) استئناف مخطط ٩ ديسمبر سنة ١٩٠٣ م ١٦ ص ٣٧ .

( ٣ ) بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥٩٠ مكررة - نقض فرنسي ٣ مارس سنة ١٩٣٠ دالوز الأسبوعي ١٩٣٠ ص ٢١٠ - ١٢ مارس سنة ١٩٣٠ دالوز الأسبوعي ١٩٣٠ ص ٢٤١ .

( ٤ ) استئناف مخطط ٢٨ فبراير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ١٤٣ - ١٤ يناير سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ١٥٠ - الوسيط ٣ فقرة ٤٩٧ ص ٨٣٦ والأحكام والمراجع المشار إليها - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥٩٠ مكررة - انظر عكس ذلك وأن هذا يعد تجديدًا استئناف مخطط ٥ مايو سنة ١٩٠٤ م ٢٤١ - الإيجار المولف فقرة ٣١٠ - وإذا رفض المؤجر تسلم الأجرة ، وجب على المستأجر عرضها كاملة عرضاً حقيقياً طبقاً للإجراءات المقررة قانوناً ، ورفض الأجرة ناقصة لا يبرئ ذمة المستأجر ( نقض ملق ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٧ مجموعة أحكام النقض ٨ رقم ٢٢ ص ١٧٦ ) - وانظر في كل ذلك الإيجار المولف فقرة ٣١٠ .

التقنين المدني القديم حيث كانت هناك قواعد خاصة لإثبات عقد الإيجار فكانت هذه القواعد الخاصة لا تسرى في إثبات دفع الأجرة بل تسرى القواعد العامة<sup>(١)</sup>.

فإذا كان قسط الأجرة الذي يدعي المستأجر أنه دفعه عشرة جنيهات فأقل ، جاز الإثبات بالبينة وبالقرائن حتى لو كان مجموع الأجرة عن كل مدة الإيجار يزيد على عشرة جنيهات<sup>(٢)</sup> . أما إذا ادعى المستأجر أنه دفع جزءاً من هذا القسط لا يزيد على عشرة جنيهات ، لم يميز لإثبات ذلك بالبينة أو بالقرائن إلا إذا كان القسط نفسه لا يزيد أيضاً على عشرة جنيهات<sup>(٣)</sup> .  
وإذا أقر المستأجر بوجود عقد الإيجار وبأنه دفع الأجرة ، لم تجز تجزئة هذا الإقرار عليه<sup>(٤)</sup> .

وتنص المادة ٨٧٧ من التقنين المدني على ما يأتي : « الوفاء بقسط من الأجرة قريبة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط ، حتى يقوم الدليل على عكس ذلك »<sup>(٥)</sup> . فإذا أبرز المستأجر مخالصة بالأجرة عن شهر فبراير مثلاً ، كانت

(١) الإيجار المؤلف فقرة ٣١١ .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٠٠ .

(٣) الوسيط ٢ فقرة ١٩٧ - الإيجار المؤلف فقرة ٣١١ .

(٤) بودري وفال ١ فقرة ٨٧٠ ص ٥٠٠ هامش ٣ - الإيجار المؤلف فقرة ٣١١ .

(٥) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٨٧ من المشروع التمهيدى على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦١٦ في المشروع الثاني . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦١٥ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٨٧ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٢ - ص ٥٤٤ ) .

ولا نظير لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن القضاء والفقه كانا يأخذان بهذه القرينة في عهد هذا التقنين . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن إبراز مخالصة عن أجرة مدة معينة قرينة على سداد الأجرة عن المدة السابقة ، إلا إذا أثبت المؤجر عكس ذلك ( استئناف مختلط ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٩٠ - وانظر أيضاً الإيجار المؤلف فقرة ٣١١ حيث اعتبرت المخالصة بالأجرة عن مدة تالية مبدأً يثبت بالكتابة على دفع الأجرة عن مدة سابقة ، فيعزز بالبينة أو بالقرائن ) . فالحكم لم يتغير ، والوفاء بقسط نال قرينة على الوفاء بقسط سابق ، إلا أن هذه القرينة كانت في عهد التقنين المدني القديم قرينة قضائية ، فأصبحت في التقنين المدني الجديد قرينة قانونية . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا المعنى : « ولا نظير لهذه المادة في التقنين الحال ( القديم ) ولكن القضاء المصري يأخذ بهذه القرينة ، وقد حوّلها المشروع من قرينة قضائية إلى قرينة قانونية » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٢ ) . =



هذه المخالصة قرينة قانونية على أن أجرة الشهور السابقة على شهر فبراير قد دفعت ، لأن المعتاد أن المؤجر لا يقبل أن يقبض أجرة عن شهر إلا إذا قبض أجرة الشهر الذي قبله . وبفضل هذه القرينة لا يضطر المستأجر أن يحتفظ بمخالصات دفع الأجرة مدة خمس سنوات وهي المدة التي تسقط بها الأجرة بالتقادم ، وبموجب أن يحتفظ بالمخالصة الأخيرة . والقرينة قابلة لإثبات العكس<sup>(١)</sup> .

وعبء إثبات العكس على المؤجر ، فيجوز لهذا أن يثبت مثلاً أنه بالرغم من وجود مخالصة بأجرة شهر فبراير إلا أن أجرة شهر يناير لم تدفع ، إذ كان المستأجر قد أجرى في شهر يناير ترميمات أراد خصمها من الأجرة فوقع نزاع بين الطرفين على قيمتها ، فأرجئ دفع أجرة شهر يناير حتى يحسم هذا النزاع ، ودفع المستأجر أجرة شهر فبراير وأخذ مخالصة بها بالرغم من أن أجرة شهر يناير لم تدفع بعد حتى يكون قد سدد الأجرة عن آخر شهر مستحق . ويستطيع المؤجر أن يثبت ذلك بالبينة أو بالقرائن إذا كانت أجرة شهر يناير لا تزيد على عشرة جنيهات ، أما إذا زادت على هذا المبلغ لم يجوز إثبات عدم دفعها بالبينة أو بالقرائن<sup>(٢)</sup> ، وكان الواجب على المؤجر أن يحتاط فلا يعطى المستأجر مخالصة

— ويقابل النص في التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المدني السوري م ٥٥٥ (مطابق)

التفتين المدني الليبي م ٥٨٦ (مطابق) .

التفتين المدني العراقي م ٧٦٩ (مطابق) وانظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٣٥ - فقرة

(٩٣٧) .

تفتين الموجبات والمقود اللبناني لا مقابل - ولكن يمكن الأخذ بهذه القرينة في لبنان على اعتبار أنها قرينة قضائية كما كان الأمر في عهد التفتين المدني المصري القديم .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيلي : « الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأساط السابقة على هذا القسط ، حتى يقوم الدليل على العكس . . وبفضل هذه القرينة لا يضطر المستأجر أن يحتفظ بإيصالات دفع الأجرة عن خمس سنوات ، ويكفيه أن يحتفظ بالإيصالات الأخيرة » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٣ ) .

(٢) أوبري ورو ١٢ فقرة ٧٥٠ وهامش ٦ - بودري وبارد ٤ فقرة ٢٦٦ - يلاتيول وريبير وجايول ٧ فقرة ١٥٥٠ ص ١٠١٢ . ص ١٠١٣ - وقرب بيدان ٩ فقرة ١٢٩٦ ص ٢٨٥ - انظر عكس ذلك وأنه يجوز إثبات عدم دفع أجرة شهر يناير بالبينة أو بالقرائن سليمان مرقس فقرة ٢٠٠ . وأصول الإثبات فقرة ١٦٤ - أحمد نشأت في الإثبات =

بأجرة شهر فبراير قبل أن يحصل على كتابة منه بأن أجرة شهر يناير لم تلغ بعد .  
وإذا حصل المستأجر على مخالصة بالأجرة ، ثم ضاعت منه هذه المخالصة  
بقوة قاهرة وأثبت ذلك ، جاز له إثبات دفع الأجرة بالينة أو بالقرائن طبقاً  
للقواعد العامة ( م ٤٠٣ ب مدني ) . وقد قضى بأنه إذا وجدت قرائن قوية  
على أن المستأجر قد دفع الأجرة ، وأن البواب المعين من قبل المؤجر هو الذي  
سرق المخالصة ، جاز توجيه الإيتمن المتممة إلى المستأجر (١) .

والمخالصة بالأجرة التي دفعت مقلما لمدة تزيد على ثلاث سنوات لا بد من  
تسجيلها حتى تسرى في حق الغير ، وإلا فإنها لا تسرى إلا لمدة ثلاث  
سنوات . وحكمها في هذا حكم الحوالة بالأجرة ، وقد تقدم ذكر ذلك (٢) .

٢ - فقرة ٧٤٥ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٢١ - محمد علي إمام فقرة ١٣٩ ص ٢٢٩ -  
عنصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٩ ص ٥٣٩ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٧٢ وإثبات  
فقرة ٢٢٩ - وقد كتبنا في الجزء الثاني من الوسيط في هذه المسألة ما يأتي : « فلو أن المستأجر  
قدم إثباتاً لوفاء بقسط سابق من الأجرة يزيد على عشرة جنيهات القرينة القانونية المضادة من  
وفاته بالقسط اللاحق ، فإنه يجوز للمؤجر أن يثبت أن المستأجر ، بالرغم من أنه وفي بالقسط  
اللاحق ، لم يتم بوفاء القسط السابق . ولكن لما كان هذا القسط السابق يزيد على عشرة جنيهات ،  
ولم يكن من الممكن إثبات وفاته بالينة أو بالقرائن ، كذلك لا يجوز إثبات عدم وفاته إلا بالطرق  
التي يجوز بها إثبات الوفاء ( الوسيط ٢ فقرة ٣٣٩ ص ٦٢٨ ) .

وعندما كان الوفاء بقسط لاحق من الأجرة في عهد التفتين المدف القديم قرينة فصلائية على  
لوفاء بقسط سابق ، لم يكن من الممكن إثبات الوفاء بالقسط السابق من طريق هذه القرينة لفصلائية  
إلا إذا كان هذا القسط لا يزيد على عشرة جنيهات . وهذا بخلاف ما إذا اضرت المخالصة بالقسط  
اللاحق مبدأ ثبوت بالكتابة ، ففي هذه الحالة كان يمكن تعزيز مبدأ ثبوت بالكتابة بالينة أو  
بالقرائن لإثبات الوفاء بالقسط السابق ولو زاد على عشرة جنيهات . وهذا الرأي الأخير كان  
رأياً مسخوفاً به في عهد التفتين المدف القديم ( الإيجار المؤلف فقرة ٣١١ - نفس مدني ٢٥  
أبريل سنة ١٩٣٥ مجموعة محرر ١ رقم ٢٤٥ ص ٧٢١ ) ، وهو للرأي السائد في الفقه والفتاوى  
في فرنسا ( جيوار ١ فقرة ٢٢٦ - بودري وقال ١ فقرة ٨٦٨ - بلانيول وبيير ١٠ فقرة  
٥٩١ - نفس فرنسي ٢٧ فبراير سنة ١٨٨٢ دالوز ٨١ - ١ - ٤١٤ - عكس ذلك لوران  
٢٥ فقرة ٢٣٩ ) . وكان القانون الفرنسي القديم يقضي بأن وجود مخالصات بالأجرة من مدة  
ثلاث سنوات كاملة متتالية بعد قرينة قانونية على أن الأجرة عن المدة السابقة قد دفعت ( بوتييه  
في الإيجار فقرة ١٧٩ ) .

( ١ ) استئناف مخطوط ١٧ يناير سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ رقم ٢٢٨ ص ١٢٦ .

( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ٢٤٣ - وانظر في كل ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٣١١ - والأصل

أن المخالصة لا تسرى في حق الغير ، لاية مدة كانت ، إلا إذا كانت ثابتة بالتاريخ ، شأنها في ذلك -

## المطلب الثاني

### الضمانات المعطاة للمؤجر

٣٤٧ — نواعه من الضمانات : تقدمت الإشارة إلى أن ضمانات المؤجر لاستيفاء الأجرة على نوعين : ( ١ ) الضمانات التي ينحوله إياها القانون العام . ( ٢ ) الضمانات التي له على المتقولات بالعين المؤجرة . فنبعث كلا من هذين النوعين .

### § ١ - الضمانات التي يعطيها القانون العام للمؤجر

٣٤٨ — تطبيق القواعد العامة : إذا لم يقم المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة على الوجه الذي يبينه فيما تقدم ، فإن تطبيق القواعد العامة يقتضي أن يكون للمؤجر ، بعد إعدار المستأجر ، الحق في المطالبة بالتنفيذ العيني أو بفسخ الإيجار ، وسواء طلب هذا أو ذاك فإن له المطالبة أيضاً بتعويض عما أصابه من الضرر بسبب عدم قيام المستأجر بالتزامه<sup>(١)</sup> .

٣٤٩ — التنفيذ العيني : فإذا اختار المؤجر التنفيذ العيني ، فله أن يطالب المستأجر بدفع الأجرة ، فإذا لم يدفع كان للمؤجر التنفيذ بالأجرة المستحقة على أموال المستأجر جميعها<sup>(٢)</sup> إذا كان لديه سند = شأن سائر الأوراق العرفية حتى تكون حجة على الغير ، وهذا نصت الفقرة الأولى من المادة ٢٩٥ مدني . ولكن الفقرة الثانية من نفس المادة نصت على ما يأتي : « ومع ذلك يجوز للقاضي تباً لظروف ألا يطبق حكم هذه المادة على المحاصصات » .

(١) انظر الإيجار المولف فقرة ٢٢٥ .

(٢) سواء كانت هذه الأموال هي المتقولات الموجودة بالعين المؤجرة أو كانت أموالاً أخرى مملوكة للمستأجر . وينبغي أن يتخذ المؤجر على المتقولات الموجودة بالعين المؤجرة أو على المحصولات الناتجة منها ، لأن له حق احتياز على هذه الأموال ويستطيع توزيع حيز تحفظ عليها كما سيأتي . وقد نصت محكمة الاستئناف الوطنية بأن المؤجر الذي توجد تحت يده محاصيل المستأجر مثل خلال وتبن ناتجة من العين المؤجرة أن يبيعها بالمراد الفلاني ويضم ثمنها من الأجرة المستحقة له إذا كان المؤجر المذكور قد اشترط ذلك وطلب بموجب عدة ممتلكات من المستأجر المفطور لبيع هذه المحاصيل بمعرفة وهو لم يرد عليه . وفي هذه الحالة ليس للمستأجر أن يطالب بفرق الثمن الذي يدعى بوجوده بين الثمن الذي يمت به هذه المحاصيل والثمن الذي كان يمكنه أن يبيعها به هو لو ياشتر بيع هذه المحاصيل بنفسه (استئناف وطني ١٢ فبراير سنة ١٩١٤ =

رسمى<sup>(١)</sup> أو بعد أن يحصل على حكم قابل للتنفيذ<sup>(٢)</sup>. مع ملاحظة أن حق المؤجر في التنفيذ العيني يتقوى بما يثبت له من توقيع الحجز التحفظي على

- الشرائع ١ ص ٢٧٩ : ويمكن تأويل ذلك بأن المؤجر باع المحصولات باعتباره وكيلًا من المتأجر).

هذا ويجوز المؤجر ، إذا كان مباد استحقاق الأجرة سابقاً على تسليم العين المؤجرة ، أن يجبس العين حتى يستوفى الأجرة ، وذلك تطبيقاً للدفع بعدم تنفيذ العقد ( انظر آنفاً فقرة ١٨٨ - وانظر في هذا المعنى م ٧٦٦ مدني عراق آنفاً فقرة ٣٤٣ في الهامش - سليمان سركس فقرة ٢٠١ ص ٣٥٨ هامش ٤ ) .

( ١ ) وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأنه إذا صدر حكم بالتصديق على صلح يتعهد بموجبه المتأجر بدفع الأجرة المستحقة عن ستة معينة ، فإن عقد الإيجار العرفي يمد سداً قابلاً للتنفيذ ، حتى لو كان الحكم الذي صدق على الصلح لا يبين مقدار الأجرة المطلوب التنفيذ بها على وجه اللقطة ، مادام هذا المقدار شيئاً بوضوح في عقد الإيجار العرفي الذي يحيل عليه الحكم ( استئناف مخطط ٢٢ مارس سنة ١٩٢٨ م ٤ ص ٢٤٥ ) . والسند رسمي يصلح للتنفيذ بالمبالغ للمستحقة المطلوبة المقدار كإقساط الإيجار ، أما التحويل المستحق لمخالفة العقد فيقتضى التنفيذ به الحصول على حكم ( الأوبكية ١٤ يونيو سنة ١٩٢٣ الهامة ٤ رقم ٥٠٧ ص ٦٧٦ - سليمان سركس فقرة ٢٠١ ص ٣٥٨ هامش ٥ ) .

( ٢ ) والسككة أن تعطي المتأجر مهلة لدفع الأجرة إذا لم يشترط في العقد خلاف ذلك ( استئناف مخطط ١٢ يناير سنة ١٩٢٧ م ٩ ص ١١١ ) . وقد قلنا أن المؤجر قد يشترط أنه في حالة تأخر المتأجر عن دفع قسط تحمل بقية الأقساط ، وبيننا الحكم في ذلك ، ورجعنا أن يكون هذا الشرط شرطاً جزائياً يخضع لتقدير القضاة ( انظر آنفاً فقرة ٣٤٣ في الهامش ) .

وكان يجوز للمالك الأراضي الزراعية الحجز على محاصيل المتأجر حجزاً إدارياً لاستيفاء الأجرة ، إذ كان دكرينو ١٧ في القعدة سنة ١٣٠١ ( ٧ سبتمبر سنة ١٨٨٤ ) يقضى بجواز توقيع الحجز الامتيازي الإداري من أصحاب الأقطان على محاصيل المتأجرين لاستيفاء الأجرة المستحقة . وكل أحكام هذا الدكرينو أوامر عالية أخرى : الأول في ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٥ يقرر بعض أحكام تتعلق بمشايخ البلدان في شأن المحجوزات ، والثاني في ٢٤ أبريل سنة ١٨٨٨ يتعلق بأخذ رسوم نسية على الصافي من أثمان ما يباع من المحصولات والأثمار المحجوز عليها . وخاصة هذا الحجز الامتيازي أن يكون بواسطة رجال الإدارة دون تدخل القضاء . وقد كان هذا الحجز لا يمسرى إلا على المصريين دون الأجانب ، لأن الأوامر البالية المشار إليها لم تصبح قوانين نافذة بالنسبة إلى الأجانب . ولذلك كانت المحاكم المخططة تقضي بأن الدائرة السنيقوي مصلحة غير مصرية لا يجوز لها توقيع هذا الحجز على المتأجرين منها ( استئناف مخطط ١١ يونيو سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٣٤١ - ٧ أبريل سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ١٨٦ ) . ولما كان الحجز الامتيازي الإداري هذا من بقايا عهد قديم لم يكن يعرف فاصلاً بين الإدارة والقضاء ، فقد أصبح وجوده لا يتناسب مع تقدم النظم القانونية في مصر ، ولذلك صدر في ٢٤ أبريل سنة ١٩٢٨ قانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٢٨ يقضى بإلغاء الأوامر الحالية الثلاثة المشار إليها ، وبذلك أنقضى هذا الحجز ( الإيجار المؤلف ص ٤٤١ هامش ٣ ) .

منقولات المستأجر ولو قبل الحصول على سند قابل للتنفيذ ، وبما له من حبس هذه المنقولات ومن حق الامتياز عليها مما يبعد عنه مزاحمة المستأجرين الآخرين<sup>(١)</sup> وسيأتي الكلام في ذلك .

وإذا اختار المؤجر هذا الطريق ، وحصل على حكم بالأجرة المستحقة ، فليس له أن يرجع بعد ذلك ويطلب فسخ الإيجار للأجرة نفسها التي حصل على حكم بها . أما قبل صدور الحكم بالأجرة فيجوز للمؤجر أن يعدل طلباته ، ويضيف إليها طلب فسخ الإيجار<sup>(٢)</sup> .

٣٥٠ — فسخ الإيجار : كذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار<sup>(٣)</sup>

إذا لم يتم المستأجر بالتزامه من دفع الأجرة<sup>(٤)</sup> . وهذا الطلب لا يمنعه من أن يطلب في الوقت ذاته التنفيذ العيني ، فهو يطلب المستحق من الأجرة وفسخ الإيجار في وقت واحد<sup>(٥)</sup> . والمحكمة تجيبه إلى طلبه الأول حتماً ، أما الطلب الثاني وهو فسخ الإيجار فللمحكمة بعد تقدير كل الظروف التي تحيط بالقضية أن تجيب هذا الطلب<sup>(٦)</sup> أو أن ترفضه ، وإذا قام المستأجر بدفع الأجرة قبل النطق

(١) وقد يشترط المؤجر أن التأخر في أداء قسط من الأجرة يوجب حلول باقي الأقساط وأن المؤجر أن يطلب وضع الأعيان المؤجرة تحت الحراسة ، فتل هذا الاتفاق جائز لعدم مخالفته للقانون أو النظام العام أو الآداب ، ويجوز إذا تأخر المستأجر في دفع الأجرة وضع الأعيان المؤجرة تحت الحراسة القضائية دون حاجة لبحث توافر شروط الحراسة (استئناف مصر ٨ نوفمبر سنة ١٩٣٦ المحاماة ١٧ رقم ٢٠١ ص ٤٢٨) .

(٢) والمؤجر كذلك ، إذا صدر الحكم الابتدائي واستأنف ، أن يطلب في الاستئناف ما استحق من الأجرة بعد صدور الحكم الابتدائي (استئناف مخطوط ١٦ مايو سنة ١٩٢٢ جازييت ٢ رقم ٢٢٢ ص ١٢٣) . وانظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٣٢٦ .

(٣) وطلب الحكم بفسخ الإيجار يتيمه حتماً وضماً إخراج المستأجر ، فإذا تقدم طلب إخراج المستأجر وإخلاء العين وتسلم الأعيان أمام محكمة ثاني درجة لم يعد هذا الطلب طلباً جديداً (محكمة جاند البليكية ١٢ فبراير سنة ١٩٢٥ المحاماة ٦ ص ٦٧٨) .

(٤) استئناف مخطوط ١١ ديسمبر سنة ١٨٩٠ ٣ ص ٨١ .

(٥) وإذا بدأ بطلب أحدهما لم يمنعه ذلك من طلب الآخر ، فيستطيع أن يطلب الأجرة ثم يقدم بطلب إضافي بفسخ الإيجار ، ما لم يتيقن من الظروف أنه نزل عن طلب الفسخ بأن حكم له مثلاً بالأجرة واستوفاه فلا دون أن يطلب الفسخ (السيدة زينب ١٠ أبريل سنة ١٩٢٥ المصنوعة الرسمية ٢٢ رقم ٥٩ ص ٩٩) .

(٦) وتحتّم إجابة الطلب إذا قبل المستأجر الفسخ وأعلن المؤجر بقبوله ، فونفسخ العقد بالتراضي من يوم القبول ، ويسرى هذا الحكم حتى لو كان طلب الفسخ مصحوباً بطلب =

بالحكم فالمحكمة لا تقضى بالفسخ ، وهذا كله طبقاً للقواعد العامة (١) .

ولكن قد يشترط المؤجر أن يكون العقد مفسوخاً إذا تأخر المستأجر في دفع الأجرة . وحكم هذا الشرط يتوقف على نية المتعاقدين ، فقد يكونان أراداه به تخيم الفسخ إذا أحل المدين بالتزامه ، فيتحم على القاضى في هذه الحالة أن يحكم بالفسخ ، ولكن هذا لا يفي عن رفع الدعوى بالفسخ ولا عن الإعذار . إلا أنه من الصعب استخلاص نية كهذه من مجرد ورود شرط على هذا النحو ، والغالب أن المتعاقدين لا يريدان بهذا الشرط إلا ترديد القاعدة العامة المتعلقة بالفسخ لعدم التنفيذ . وعلى ذلك لا يفي الشرط عن الإعذار ، ولا عن الالتجاء للقضاء للحصول على حكم بالفسخ ، ولا يسلب القاضى سلطته التقديرية فلا يتحم عليه الحكم بالفسخ وله أن يعطى المدين مهلة لتنفيذ التزامه ، بل هو لا يسلب المدين حقه من توفى الفسخ بتنفيذ الالتزام إلى أن يصدر الحكم النهائي بالفسخ (٢) .

= التمييز وكان المستأجر قد تحفظ في التمييز عند قبوله الفسخ ، لأن الفسخ والتمييز طلبان منفصلان أحدهما عن الآخر ( استئناف مصر ٢٩ يونيه سنة ١٩٢٥ المحاماة ٦ رقم ٩٨ ص ١٣١ ) ( ١ ) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه يسوغ للمستأجر أن يمنع الحكم بفسخ عقد الإيجار إذا عرض عرضاً حقيقياً دفع المبلغ المستحق قبل صدور الحكم النهائي ( استئناف وطنى ٢٣ يناير سنة ١٩٠٠ الحقوق ١٥ ص ٤٢ ) . وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن القضاء للمستجمل غير مختص بطرد المستأجر الذى يعرض الأجرة على المؤجر قبل أن يطلب هذا الحكم بطرده ( استئناف مختلط ٢ يونيه سنة ١٩٤٨ م ٦١ رقم ٩ ) . وقضت محكمة طنطا الكلية بأنه إذا حكم بفسخ إجازة لعدم دفع الأجرة واستأنف المستأجر هذا الحكم ، فله تدارك تأخره في الدفع بأن يودع قبل صدور الحكم النهائي المبالغ المستحقة عليه ، إلا أنه يجب الحكم عليه بمصروفات الدعوى في الدرجتين ( طنطا الكلية ١٤ مارس سنة ١٩٠٦ المجموعة الرسمية ٧ ص ١١١ ) . وقضت محكمة الطارين بأن الأصل أن الإجازة لا تنفسخ إذا قام المستأجر بدفع الأجرة المتأخرة عليه قبل صدور الحكم النهائي في الدعوى ( الطارين ٣ فبراير سنة ١٩١٨ الشرائع ٦ ص ٨٢ ) - وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا لم يتضمن عقد الإيجار شرطاً صريحاً بالفسخ في حالة التأخر عن دفع الأجرة ، فللقاضى سلطة التقدير فيما إذا كان يحكم بالفسخ أولاً بحكم ، بل له أن يعطى مهلة للمستأجر يقوم فيها بتنفيذ التزامه . ويترتب على ذلك أنه إذا ثبت أن المستأجر قد قضى مدة طويلة وهو مستأجر لعين ولم يتأخر عن دفع الأجرة في الماضي ، ودفع من التمسك الذى حل ثلثيه وعرض دفع الباقي مع المصروفات والفوائد عرضاً حقيقياً في أثناء سير الدعوى ، وأخذ يدفع كل ما يجلب من الأقساط بعد ذلك ، فلا محل للحكم بالفسخ ( استئناف مختلط ١٢ يناير سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ١١١ - وانظر أيضاً استئناف مختلط ٣١ ديسمبر سنة ١٩١٧ م ٣٠ ص ١١٤ ) .

( ٢ ) وقد قضت محكمة النقض بأن الشرط الفاسخ لا يقتضى الفسخ حتماً بمجرد الإخلال

ويتلرج المؤجر فيشترط أن يكون الإيجار مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم إذا تأخر المستأجر في دفع الأجرة . ويفسر الشرط في هذه الحالة بأنه يسلب القاضي سلطته التقديرية ، فلا يستطيع إعطاء المدين مهلة لتنفيذ الالتزام ، ويعين عليه الحكم بالفسخ . ولكن يشترط إعدار المستأجر ورفع الدعوى بالفسخ ، وإنما يكون الحكم بالفسخ كاشفاً عن وقوع الفسخ لا منشئاً له<sup>(١)</sup> .

ويصل المؤجر إلى الفروء إذا اشترط أن يكون الإيجار مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم أو إنذار . وفي هذه الحالة يكون العقد مفسوخاً بمجرد حلول ميعاد دفع الأجرة وتختلف المستأجر عن دفعها ، ولا حاجة لإعداره (م ١٥٨

بمبالا التزام إلا إذا كانت صيته صريحة دالة على وجوب الفسخ حتماً عند تحققه . فإذا كانت عبارة الشرط هي أنه إذا أغلت للمشتري بشروط هذا الصلح أو أحدها فيكون البيع لاغياً . . الخ » فإنها لا تعمل أن تكون ترديداً لشرط الفاسخ الضمى المقرر بحكم القانون في العقود الملزمة للجانبين ، فلا يكون الفسخ حتماً ( نقض مدني ١٢ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥١ ص ١٧٧ ) . ونقضت أيضاً بأنه لا يعتبر عقد البيع مفسوخاً لعدم قيام المشتري بدفع الثمن في الميعاد إلا إذا اتفق العاقدان على اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون إعدار . أما إذا كان اتفاقهما مجرد ترديد لشرط الفاسخ الضمى ، فلا يترتب على تخلف المشتري أنفساخ العقد حتماً ، بل يجب أن يتوافر شرطان كي تنقضي المحكة بالفسخ أو تقبل الدفع به ، وهما : أولاً أن يظل المشتري متخلفاً عن الوفاء حتى صدور الحكم ، وثانياً أن ينه البائع على المشتري بالوفاء ( نقض مدني أول مايو سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٤٦ ص ٩٨٨ ) - والحكمان واردة في البيع ، ولكن ما يسرى على البيع في هذه المسألة يسرى على الإيجار - انظر أيضاً : نقض مدني ١٧ يناير سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ٢٥ ص ٥٨ - ٢٤ نوفمبر سنة ٢٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٢٠٦ ص ١٥١٠ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ١٣٩ ص ٩٧٥ - استئناف وطني ٣١ مارس سنة ١٩٠٤ الاستقلال ٣ ص ٩٧ - ٢٩ مارس سنة ١٩٣٢ المأهامة ١٣ رقم ٨٠ ص ١٨٨ - استئناف مختلط ١٧ مايو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٦٢ - ٣١ ديسمبر سنة ١٩١٧ م ٣٠ ص ١١٤ .

(١) وقد يكتفى المؤجر بأن يشترط أن يكون الإيجار مفسوخاً من تلقاء نفسه ، وفي هذه الحالة يكون الحكم منشئاً بالفسخ ، ولا يجوز الاتجاه إلى القضاء المستعجل لطرء المستأجر ، بخلاف ما إذا اشترط أن يكون الإيجار مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم ، فإنه يجوز له في هذه الحالة الاتجاه إلى القضاء المستعجل ويكون هذا القضاء مختصاً لأنه يجد أمامه حقاً مفسوخاً لاحقاً يطلب منه أن يفسخه فيضطر إلى الخوض في مسائل موضوعية . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه إذا اشترط في عقد الإيجار أن مخالفة المستأجر لأحد شروطه تجلل للفسخ مفسوخاً من تلقاء نفسه بدون لزوم لإجراءات قضائية ، وجب العمل بهذا الشرط ومن تأويله حصول المخالفة يعتبر العقد مفسوخاً ( استئناف وطني ٢٩ نوفمبر سنة ١٩٠٤ الحقوق ٢٠ ص ١٢٤ ) .

مدنى<sup>(١)</sup> . وإنما قد يكون رفع الدعوى ضرورياً للكشف عن فسخ العقد إذا نازع المستأجر في ذلك<sup>(٢)</sup> . ولكن هذا الشرط لا يمنع المؤجر من طلب تنفيذ الإيجار دون فسخه ، وإلا كان تحت رحمة المستأجر إذا شاء هذا جعل العقد مفسوخاً بامتناعه عن دفع الأجرة .

وإذا اشترط المؤجر فسخ الإيجار دون حاجة إلى حكم ، كان له أن يلجأ إلى قاضى الأمور المستعجلة لإخراج المستأجر من العين المؤجرة إذا تأخر هذا الأخير عن دفع الأجرة<sup>(٣)</sup> . وإذا أصدر قاضى الأمور المستعجلة حكماً بإخلاء العين ، أخليت فوراً . ولكن هذا لا يمس الموضوع ، فيجوز للمستأجر أن يلجأ

(١) وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا كان منصوحاً في عقد الإيجار عل أنه في حالة مخالفة المستأجر لأى شرط من شروطه يكون المؤجر فسخ العقد بدون تنبيه أو اتخاذ إجراءات قانونية ، كان مؤدى ذلك أن يصبح العقد مفسوخاً بمجرد تقصير المستأجر ، فإذا أنذر المستأجر بذلك زاد هذا الحق تأييداً (استئناف مصر ١٦ نوفمبر سنة ١٩٣٨ المحاماة ١٩ رقم ٣٨٩ من ١٩٥٤)

(٢) نقض مدنى ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١١٠ من ٧٣٨ - وقد قضى بأن الشرط القاضى بأن عقد الإيجار يفسخ دون حاجة للاتجاه إلى القضاء إذا تأخر المستأجر في القيام بالتزامه لا ينعى المؤجر من إثبات أن المستأجر قد تأخر فعلاً عن دفع الأجرة (استئناف مختلط ٥ يناير سنة ١٩٥٥ م ١٧ ص ٥٩ - ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٩ م ٢٢ ص ١١) . وقضت محكمة النقض بأن شرط اعتبار الفسخ واقعاً بمجرد حصول المخالفة لأى شرط من شروط عقد الإيجار دون تنبيه رسمى أو تكليف بالوفاء هو شرط فاسخ صريح يسلب القاضى كل سلطة تقديرية في صدد الفسخ ، ولا يبقى له في اعتبار الفسخ حاصلًا فعلاً إلا التحقق من حصول المخالفة التى يترتب عليها (نقض مدنى ١٨ يناير سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ١٩٢ ص ٤٥٠) وانظر أيضاً : استئناف مختلط ١١ ديسمبر سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ١١ - ٨ فبراير سنة ١٨٩٩ م ١٢ ص ٢٠ - مصر الكلية الوطنية ٧ مايو سنة ١٩٠٦ الحقوق ٢١ ص ٢١٧ - الموسكى ١٦ يونيو سنة ١٩٢٠ المجموعة الرسمية ٢٢ ص ٢١٢ - مصر الوطنية مستعجل ٢ نوفمبر سنة ١٩٣٦ المحاماة ١٧ رقم ١٦٠ ص ٣٣٥ .

(٣) استئناف مختلط ١٠ يناير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٧١ - ٢٣ مايو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٤٨ - ٤ يونيو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٦٥ (مهلة للإخلاء لا لدفع الأجرة) - ٧ ديسمبر سنة ١٩٢٧ م ٤٠ ص ٧٠ - وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان الثابت أن المستأجر تأخر في دفع الأجرة المحكوم بها عليه نهائياً ، وهى الأجرة المذكورة في عقد الإجارة ، ثم تأخر كذلك في دفع ما استجد من الباقي بعد ذلك ، فإن هذه التأخير يكتفى لتحقيق شرط الفسخ واخصاص قاضى الأمور المستعجلة يطرد المستأجر ، ولا يؤثر في تحقق هذا الشرط أن يكون المؤجر قد طلب - فعلاً من الأجرة المذكورة في العقد من زيادة نازعه المستأجر في استحقاقها وحكم بوقف الدعوى بالنسبة إلى هذه الزيادة المتنازع عليها (نقض مدنى ١٨ يناير سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ١٩٢ ص ٤٥٠ وهو الحكم المشار إليه في الهامش السابق) .



إلى محكمة الموضوع بعد ذلك ، وهذه المحكمة قد تقضى بفسخ الإيجار فلا يستطيع المستأجر الرجوع إلى العين ، وقد تقضى بعدم الفسخ فيرجع المستأجر إلى العين بعد أن أخلاها بموجب حكم قاضي الأمور المستعجلة<sup>(١)</sup> .

(١) استئناف مخطوط ١٠ يناير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٧١ - ١٧ يونيو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٧٦ - ٣ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٢٤ - وقاضى الأمور المستعجلة ليس له بأى حال أن يتعرض للموضوع في حكمه ، كأن يبت في صحة دفع الأجرة بمقالة بوسة أو في أن عقد الإيجار قد تجدد أو في أن هناك حساباً بين المؤجر والمستأجر بسبب أنهما قد اشتركا في استغلال العين ( استئناف مخطوط ٩ ديسمبر سنة ١٩٠٣ م ١٦ ص ٣٧ ) . ولكن قاضى الأمور المستعجلة يكون مختصاً بالحكم بالإغلاء بناء على وقوع الفسخ ذا تبيين له أن أوجه دفاع المستأجر ليست جدية ومقصود بها المثل والتسويق ( محكمة جاند البلجيكية ٣ مايو سنة ١٩٢٥ الهامة ٦ ص ٦٧٨ ) . وإذا عرض المستأجر دفع الأجرة على المؤجر قبل هذا الأخير ، لم يحكم قاضى الأمور المستعجلة بإغلاء العين ( استئناف مخطوط ٩ ديسمبر سنة ١٩٠٣ م ١٦ ص ٣٧ ) .

وقد يتفق المتعاقدان صراحة على اختصاص قاضى الأمور المستعجلة في الحكم بإغلاء العين المؤجرة عند تأخر المستأجر في دفع الأجرة ، وفي هذه الحالة يجب حتماً على قاضى الأمور المستعجلة الحكم بالإغلاء إذا تحقق من تأخر المستأجر عن دفع الأجرة وتوافر شرط الاستعجال في القضية ، ولكن بشرط ألا يتعرض لتفسير العقد ويستنتج من وجود شرط ضمني يقضى بفسخ العقد حتماً بمجرد التأخر عن دفع الأجرة إذا لم يكن هذا الشرط مذكوراً صراحة في العقد ، لأن مثل هذا التفسير يعتبر تعريضاً للموضوع ( استئناف مخطوط ٧ ديسمبر سنة ١٩٠٧ م ٢٠ ص ٦٩ - ٣ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٢٤ - ٤ مايو سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ٢٩٣ ) .

وإذا اشترط اختصاص قاضى الأمور المستعجلة في الإغلاء بشرط الإنذار ، لم يرقم مقام الإنذار بروتستو يعلنه مصرف أصبح داتناً بالأجرة بطريق التحويل له من المؤجر ، بل لابد من أن يقوم المؤجر نفسه بالإنذار معلناً نيته في فسخ العقد ( استئناف مخطوط ١٠ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٤٨ ) . وإذا حصل المؤجر على حكم من قاضى الأمور المستعجلة بالإغلاء من مدة طويلة ولم ينفذه ورضى بأن يستوفى جزءاً من الأجرة المتأخرة ، فليس له أن يعود لتنفيذ هذا الحكم ، فإن الأصل في هذه الأحكام أن تساعد على تجنب البطء في الإجراءات إذا ما تلجأ المؤجر إلى قاضى الموضوع ، وليس للفرض منها أن تكون وسيلة لتهديد المستأجر وحمله على دفع الأجرة ( استئناف مخطوط ٥ مارس سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٢١٠ ) .

وانظر أيضاً في اختصاص قاضى الأمور المستعجلة بطرد المستأجر عند إتهام الإيجار : استئناف مخطوط ١٠ نوفمبر سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٣٥ - أول ديسمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٢٨ - ٢٣ فبراير سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ١٥٧ - ١٣ أبريل سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ٢٦٥ - ٢٥ يناير سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١٢٢ - ٢٢ مارس سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ٢٣٣ - ٢ أبريل سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٢٨٠ - ٢٣ يونيو سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ٤٢٧ - ١٥ مارس سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٠١ - ٢٥ أبريل سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٣٨٤ - ٣١ أكتوبر سنة ١٩١٧ م ٣٠ ص ١٧ - ٢٠ فبراير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ٢٤٠ .

وبالرغم من اتفاق المتعاقدين على فسخ الإيجار بلا حاجة إلى حكم أو إنذار ، فإن تساهل المؤجر في تنفيذ هذا الشرط ، ومماحه للمستأجر أن يتأخر قليلاً عن دفع الأجرة ، قد يفسر بأن هناك اتفاقاً ضمناً يلغى الاتفاق الأول ، فلا يجوز للمؤجر بعد ذلك أن ينفذ الاتفاق الأول بدقّة إذا سكن المستأجر إلى ما تعود من التأخر في دفع الأجرة (١) .

### ٣٥١ - المطالبة بتعويض : وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ ،

فله في الحالتين أن يطلب تعويضاً عما أصابه من الضرر بسبب عدم قيام المستأجر بالتزامه من دفع الأجرة . وقد تقدم أنه لا بد من إضرار المستأجر ، سواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو التعويض (م ٢٠٣ و ٢١٨ مدني) (٢) . فإذا لم يعثر المؤجر المستأجر ، ورفع دعوى بالفسخ والتعويض ، وجاء المستأجر في المحكمة وأدى ما عليه من الأجرة المتأخرة ، فالقاضى لا يحكم لا بالفسخ ولا بالتعويض ، ومصرفات القضية يتحملها المؤجر .

أما إذا أعلن المؤجر المستأجر ، فإن له أن يطالبه بالتعويض . ويدخل في ذلك مصروفات الإنذار الرهني ومصرفات القضية التي يرفعها وفوائد الأجرة المتأخرة

(١) دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ١٠٩ - الإيجار المؤلف فقرة ٣٢٧ ص ٤١٧  
ص ٤١٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٣٩ ص ٣٨٥ - وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه إذا كان في ملك المؤجر إهمام فيما يتعلق بقصد التملك بالشرط الفاسخ ، وكان المستأجر قد اطمان إلى عدم الفسخ وانفق مصروفات تهينة العين لاستغلالها ، جاز للمستأجر إذا طلب المؤجر الفسخ أن يطالبه برد ما أنفق من مصروفات (استئناف وطني ٢٩ مارس سنة ١٩٢٠ المصححة الرسمية ٢٢ رقم ٩٥ ص ١٤٩) . ولا يجوز لكفيل المستأجر أن يحتج على المؤجر بسكوت هذا الأخير من طلب الفسخ فإن هذا الطلب من حقه وليس واجباً عليه (استئناف مختلط ٣ نوفمبر سنة ١٩٤٨ م ٦١ ص ١٤) .

هذا وهناك من الشرائع ما غلبت وجهة الرأفة بالمستأجر على مبدأ حرية التعاقد ، فقررت أنه بالرغم من وجود الشرط الفاسخ في أصل مراتبه لا بد من اتخاذ إجراءات معينة وإمهال المستأجر قبل الحصول على حكم بالفسخ : انظر م ٢٦٥ من تقنين الالتزامات السويسري - م ٥٥٤ من التقنين المدني الألماني - م ١١١٨ من التقنين المدني النمساوي - وانظر في التشريعات الفرنسية المختلفة فيما يتعلق بإيجار الأماكن والإيجارات التجارية والإيجارات الزراعية بلاتويل وريبير ١٠ فقرة ٥٥٥ - وانظر في التشريعات البلجيكية الصادرة في ٧ مارس سنة ١٩٢٩ و ٣٠ مايو سنة ١٩٣١ وتعتبر الشرط الفاسخ باطلاً لا وجود له دى باج ٤ فقرة ٦٥٣ . انظر فيما تقدم الإيجار المؤلف فقرة ٣٢٧ .

(٢) انظر أيضاً فقرة ٢٤٨ .

طبقاً للقواعد المقررة في الفوائد<sup>(١)</sup> وما أصابه من الضرر بسبب انتهاء الإيجار قبل الميعاد في حالة الحكم بالفسخ<sup>(٢)</sup>.

ولكن إذا أثبت المستأجر أن عدم الوفاء بالأجرة يرجع إلى قوة القاهرة ، لم يكن مسئولاً عن التعويض<sup>(٣)</sup> ، بل قد لا يكون مسئولاً عن الأجرة ذاتها<sup>(٤)</sup>. وقد يشترط المتعاقدان تعويضاً معيناً يحددانه في عقد الإيجار في حالة عدم قيام المستأجر بالتزامه . فإن كان هذا شرطاً جزائياً اتبعت فيه القواعد العامة ، ومنها وجوب إثبات الضرر وجواز تخفيض التعويض المقرر ( م ٢٢٤ مدني ) . ولا يجوز على كل حال أن يكون التعويض مصدر ربح غير مشروع للمؤجر<sup>(٥)</sup>.

(١) وتقضى هذه القواعد بأن الفوائد لا تستحق إلا من وقت المطالبة القضائية بها ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك ( م ٢٢٦ مدني ) . وهذا بخلاف البيع ، فقد ورد في شأنه نص خاص بالفوائد المستحقة عن الثمن ( انظر م ٤٥٨ مدني ) .

(٢) ويدخل في ذلك الأجرة عن المدة الباقية إذا بقيت العين دون إيجار بغير تقصير من المؤجر ، أما إذا أوجرت فإن التعويض يتحدد بالأجرة عن مدة الحلو وما نقص من الأجرة القديمة حتى تاريخ نهاية الإيجار القديم ( انظر م ٤٧٣/٣٨٨ مدني قديم - استئناف مخطط ٩ يناير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٧٧ - ١١ يوفيه سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٣٢١ - ٩ فبراير سنة ١٩٠٥ م ١٧ ص ١١٢ - ٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٩٢ - سليمان مرقس فقرة ٢٠١ ص ٣٦١ . عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٣٩ ص ٣٨٦ ) .

(٣) والقوة القاهرة هي التي تجعل قيام المستأجر بوفاء الأجرة مستحيلاً ، ولا يمكن أن يصبح القيام بهذا الالتزام أكثر مؤونة ومشقة . فلا يمد قوة القاهرة أن يتعذر على المستأجر سحب ما أودعه من المال في مصرف بعد صدور إعلان تأجيل الدفع في ١٦ أغسطس سنة ١٩١٥ ( استئناف مخطط ١٦ فبراير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٥٥ ) .

(٤) وقد قضت محكمة النقض بأن قرار وزير التموين بالاستيلاء على الشركة المستأجرة وجميع موجوداتها قوة القاهرة تحول دون قيام الشركة بدفع الأجرة في المواعيد المحددة للوفاء بها ، ولكن ليس من أثر هذه القوة القاهرة فسخ الإيجار ، وإنما كان من شأنها وقف تنفيذه مؤقتاً بالنسبة إلى الشركة المستأجرة حتى زالت تلك القوة التي كانت تعوق تنفيذه وسلست السلطة العسكرية مصانع الشركة وأموالها إليها ( نقض مدني ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ بمجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١١٠ ص ٧٣٨ ) .

(٥) فلا يجوز للمؤجر أن يطالب المستأجر بأجرة عن المدة التي كانت باقية لعقد الإيجار وقت فسخه إذا ثبت أنه استوفى أجرة من مستأجر جديد أعلى من الأجرة التي كانت مستحقة على المستأجر الذي فسخ عقده ( استئناف مخطط ٩ يناير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٧٧ ) . وإذا اشترط المؤجر أن يكون له الحق في استرجاع الأرض المؤجرة والاستيلاء على المحصول الذي يكون موجوداً فيها في حالة تأخر المستأجر عن دفع الأجرة ، وجب عليه إذا أراد استئصال هذا الحق أن يرد المستأجر المصروفات التي أنفقها على الزراعة ( استئناف مخطط ١١ يوفيه سنة ١٩٠٤ م ١٤ ص ٣٤١ ) .

## § ٢ - ضمانات مؤجر العقار فيما يتعلق بالمنقولات الموجودة في العين المؤجرة

### ٣٥٢ - وضع منقولات في العين المؤجرة وعقود المؤجر على هذه

**المنقولات :** ولؤجر العقار<sup>(١)</sup> ضمانات خاصة انفرد بها عن سائر الدائنين ، ولعلها تختلف عن تقاليد قديمة قامت على نفوذ ملاك العقارات في الماضي .

وهذه الضمانات أربعة : ( أ ) وضع منقولات في المكان المؤجر أو الأرض الزراعية المؤجرة تضمن الأجرة . ( ب ) حق امتياز على هذه المنقولات . ( ج ) حق حبس هذه المنقولات . ( د ) حق توقيع الحجز التحفظي على هذه المنقولات .

ونتناول هذه الضمانات الأربعة بهذا الترتيب .

### ( أ ) وضع منقولات تضمن الأجرة

### ٣٥٣ - نصوم قانونية : تنص المادة ٥٨٨ من التقنين المدني على

ما يأتي :

« يجب على كل من استأجر منزلاً أو مخزناً أو حانوتاً أو مكاناً مماثلاً لذلك أو أرضاً زراعية أن يضع في العين المؤجرة أثاثاً أو بضائع أو محمولات أو مواشى أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين ، أو عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين ، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت . ويعني المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء أو إذا قدم المستأجر تأميناً آخر »<sup>(٢)</sup> .

( ١ ) أما مؤجر المنقول فلا شيء له من هذه الضمانات الخاصة ( أ ) المنشيه ٢٤ مارس سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٣٢ رقم ١٧٥ ص ٣٥٨ - سليمان مرقس فقرة ٢٠٢ ص ٣٦٢ هامش ( أ ) .

( ٢ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٨٨ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن المشروع التمهيدى كان يتضمن بعد عبارة « إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء » عبارة « ولو كان ذلك مستفاداً من الظروف » . وفي لجنة المراجعة حذفت عبارة « ولو كان ذلك مستفاداً من الظروف » لأنه لا ضرورة لها ، =

ويقابل النص في التقنين المدني القديم المادة ٤٦٦/٣٨١<sup>(١)</sup> .  
 ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري  
 لا مقابل - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٨٧ - وفي التقنين المدني العراقي لا مقابل -  
 وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني لا مقابل<sup>(٢)</sup> .

**٣٥٤ - مقدار الأجرة التي يجب ضمانها والمنقولات التي يجب وضعها :**  
 ويخلص من النص المتقدم الذكر أن مستأجر المبنى ( المنازل والمحازن والخوانيت  
 والأمكنة المائنة كالمكاتب والمصانع ) أو الأراضي الزراعية يلتزم بأن يضع  
 منقولات في العين المؤجرة تفي قيمتها بمقدار الأجرة عن مدة الإيجار إلى حد  
 سنتين . وإذا كان قد دفع أجرة سنتين مقدماً ، لم يلتزم بوضع المنقولات حتى

موصار رقم المادة ٦١٧ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ٦١٦ ، ثم  
 مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٨٨ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٤ - ص ٥٤٦ ) .

( ١ ) التقنين المدني القديم م ٤٦٦/٣٨١ : يجب على من استأجر منزلاً أو مخزناً أو حانوتاً  
 أو أرض زراعة ونحوها أن يضع فيها أمتة منزلية أو بضائع أو محصولات أو آلات تفي قيمتها  
 بتأمين الأجرة مدة سنتين إن لم تكن مدفوعة مقدماً ، أو بتأمين الأجرة لغاية انقضاء الإيجار  
 إذا كانت مدته أقل من سنتين . وهذا إن لم يوجد شرط بخلاف ذلك صريح أو دلت عليه قرائن  
 الأحوال .

( وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد ) .

( ٢ ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري لا مقابل - فلا يلتزم المستأجر في هذا التقنين بوضع منقولات .  
 ولكن المنقولات الموجودة فعلاً في العين المؤجرة تكون مثقلة بحق امتياز المؤجر ويستطيع  
 أن يحبسها وأن يوقع عليها الحجز التحفظي : م ٥٥٦ وم ١١٢٢ من هذا التقنين .  
التقنين المدني الليبي م ٥٨٧ ( توافق م ٥٨٨ مصري ، فيما عدا أن المنقولات التي توضع  
 في العين المؤجرة ، في التقنين الليبي ، يجب أن تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن كل مدة  
 الإيجار دون وضع حد أقصى مدة سنتين ) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل - فلا يلتزم المستأجر في هذا التقنين بوضع منقولات . ولكن  
 المنقولات الموجودة فعلاً في العين المؤجرة تكون مثقلة بحق امتياز المؤجر : م ١٣٧٤ مدني  
 عراق - انظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٣٨ .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني لا مقابل - فلا يلتزم المستأجر في هذا التقنين بوضع  
 المنقولات . ولكن المنقولات الموجودة فعلاً في المكان المؤجر يجوز للمؤجر حبسها : م ٥٧١ -  
 ٥٧٤ لبناني .

تنقضى السنتان اللتان دفع الأجرة عنهما مقدماً<sup>(١)</sup> . وعند انقضائهما يلتزم بوضع منقولات تنق بأجرة سنتين آخرين أو المدة الباقية إذا كانت أقل من سنتين إلا إذا اختار أن يدفع الأجرة مقدماً كما فعل في المدة الأولى . كل هذا إذا كانت مدة الإيجار سنتين أو أكثر ، فإذا كانت المدة أقل من سنتين التزم بتأمين الأجرة أو دفعها مقدماً عن مدة الإيجار فقط<sup>(٢)</sup> . أما مستأجر غير المأني والأماكن المأثلة<sup>(٣)</sup> ، والأراضي الزراعية ، فإنه لا يلتزم بشيء مما تقدم .

والمقولات التي يضعها المستأجر في العين المؤجرة تختلف باختلاف هذه العين . فإذا كانت منزلاً كانت المقولات في العادة مفروشات وأمتعة منزلية ، وإن كانت العين حانوتاً أو مخزناً كانت المقولات بضائع ، وإن كانت مكتباً كانت المقولات أثاث هذا المكتب ، وإن كانت مصنعة كانت المقولات هي الآلات والمصنوعات وإن كانت أرضاً زراعية كانت المقولات الموائى

(١) سليمان مرقس فقرة ٢٠٣ من ٣٦٣ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٣٥ - محمد حل إمام فقرة ١٤٦ - عبد المنعم البدروى ص ٩١ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٧٤ ص ٢٤٢ - وقارن منصور مصطفى منصور ، فقرة ٢١٠ ص ٥٤٤ ( ويذهب إلى أن المستأجر إذا دفع أجرة سنتين مقدماً وانقضت منهما سنة ، وجب أن يضع منقولات تنق بفنان أجرة سنة حتى يكون لدى المؤجر ضمان لوفاء بأجرة سنتين دائماً ) .

(٢) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد : « من ضمانات الأجرة وضع منقولات في العين المؤجرة تنق بالأجرة مدة الإيجار دون أن تزيد على أجرة سنتين ، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت ، فإن عجلت ونصت السنتان وجب وضع منقولات أو تسجيل مدة أخرى ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٥ ) . هذا وإذا كان المستأجر قد دفع مقدماً أجرة سنة أشهر مثلاً ، فيمكن أن تكون قيمة المقولات وافية بأجرة سنة ونصف أو بأجرة المدة الزائدة على ستة الأشهر إذا كانت هذه المدة أقل من ستة ونصف .

ولم يحدد التقنين المدني الفرنسي مدة معينة كما فعل التقنين المدني المصري ، بل اقتصر على إلزام المستأجر بوضع « منقولات كافية » ، فتحدد المدة أولاً بالعرف وبالنظر إلى مهنة المستأجر . فإن لم يتيسر ذلك ، فقد اختلفت الآراء ، فرأى يكتفى بفنان قسط من الأجرة ، ورأى ثان يشترط ضمان أجرة سنة كاملة ، ورأى ثالث يستوجب ضمان الأجرة بكاملها ( بودرى وقال ١ فقرة ٦٩٩ وقرة ٧٠١ - أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٧٠ ص ٢٨٢ - بلانيول وديبير ١٠ فقرة ٥٩٨ - بلانيول وديبير بولانيه ٢ فقرة ٢٧١٧ - الإيجار المؤلف فقرة ٣٣٣ ) .

(٣) وتعتبر العوامات والبعيات من الأماكن المأثلة إذا أوجرت للسكنى غير مفروشة ، فيلتزم المستأجر بوضع منقولات فيها لفنان الأجرة .

والآلات الزراعية وكذلك المحصولات التي تنتجها الأرض (١) ، وهكذا (٢) .  
وبالجملة كل ما يضعه المستأجر من المنقولات في العين المؤجرة وكل ما تنتجه  
العين من هذه المنقولات يكون ضامناً للأجرة ، على شرط أن تكون هذه  
المنقولات ملكاً للمستأجر . وهناك قرينة على أن ما يضعه المستأجر في العين  
المؤجرة هو ملك له حتى يثبت العكس ، وأحياناً تقدم قرينة أخرى على عكس  
ذلك كما سنرى . وحتى لو ثبت أن المنقولات ليست ملكاً للمستأجر ، فإنها تبقى  
ضامنة للأجرة إذا اعتقد المؤجر بحسن نية أنها ملك له ، وسيأتي بيان ذلك .  
وإذا وقع خلاف بين المؤجر والمستأجر فيما إذا كانت المنقولات الموضوعة  
بالعين المؤجرة كافية لضمان الأجرة في الحدود التي بينها أو غير كافية فإنه يمكن  
تقدير قيمة هذه المنقولات بواسطة أهل الخبرة ، وللمحكمة أن تقوم  
بالمعاينة (٣) .

(١) وإذا لم يضع المستأجر عند تسليم الأرض الزراعية آلات ومواشي تقي بقيمة الضمان ،  
ولكن يترك فيها ما لو نتج محصولاً لوفى بهذه القيمة ، فهل يعد هذا كافياً ؟ أجابت محكمة  
الاستئناف الوطنية في عهد التقنين المدني القديم على هذا السؤال بما يأتي : بما أن المادة ٣٨١  
(مدني قديم) أوجبت على المستأجر أن يضع بالأرض محصولات وآلات تقي قيمتها بتأمين الأجرة  
مدة سنتين ، فلا يمكن القول بأن المزروعات التي تنتج من الأرض تقي عن التأمينات البادئ  
ذكرها (استئناف وطني ٢ أبريل سنة ١٨٩٦ القضاء ٣ ص ٣٤٢) . وما قرره المحكمة في عهد  
التقنين المدني القديم صحيح في عهد التقنين المدني الجديد ، لعدم اختلاف التقنينين في هذه المسألة  
(ومع ذلك انظر ما يلي فقرة ٣٥٥ في الماش ، حيث أشير إلى ما جرت به العادة من إعطاء  
حسناً الأرض الزراعية الصغيرة من دفع منقولات) .

(٢) وتقول المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى : « وتوضع المنقولات بما ينطق  
مع طبيعة العين المؤجرة ، فيوضع في المنزل الأثاث ، وفي الحانوت البضائع والأدوات ، وفي  
الأراضي الزراعية المواشي والآلات الزراعية والمحصولات » ( مجموعة الأعمال التفسيرية  
٤ ص ٥٤٥ ) ، فتختلف المنقولات باختلاف الغرض الذي أعدت له العين المؤجرة وباختلاف  
حالة المستأجر (بودرى وقال ١ فقرة ٧٠٠ - جيوار ٢ فقرة ٤٦١ - أوبرى ورويسان ٥  
فقرة ٣٧٠ ص ٢٨٢ - بلانيرول وريبير ١٠ فقرة ٥٩٨) .

(٣) استئناف مخطوط ٢٧ مايو سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ٣١٦ - جيوار ٢ فقرة ٤٦٧ -  
بودرى وقال ١ فقرة ١٦٠٢ - وانظر الإيجار المؤلف فقرة ٣٣٠ - ويجب أن تجاوز قيمة  
المنقولات الأجرة المضمونة بما يسمح بتنظيف مصروفات البيع الجبرى واحتمال فزول الثمن  
عند البيع بالمزاد . ولا يمتد إلا بالمنقولات المادية القابلة للحجز والتي تكون ظاهرة بحيث  
يمكن اعتبارها مرهونة رهناً ضمناً . فيمتد بالأواني (argenterie) والياضات (Hage) .  
ولا يمتد بالأسهم والسندات والتقود والمصروفات والمجهيزات ، كما لا يمتد بالمنقولات غير =

### ٣٥٥ - متى يعفى المستأجر من هذا الالتزام : على أنه يجوز إعفاء

المستأجر من التزامه بوضع منقولات في العين المؤجرة إذا اتفق المتعاقدان على ذلك . وقد يستفاد هذا الاتفاق ضمناً ، كما إذا أجرة شخص لآخر محلاً على أن يكون مكتب سمسار بسيط<sup>(١)</sup> ، ففي هذه الحالة لا ينتظر أن يضع المستأجر في المكتب منقولات تبقى بكل الأجرة الواجب تأمينها ، فقبول المؤجر أن يتعاقد معه بالرغم من ذلك يعد نزولاً ضمناً منه عن حقه . كذلك يعد المؤجر نازلاً نزولاً ضمناً عن حقه في مطالبة المستأجر بوضع منقولات تبقى بقيمة الأجرة إذا كانت العين المؤجرة غرفة مفروشة ، فإن القرائن تدل على أن المؤجر لم يعتمد في ضمان الأجرة على أمتعة أو مفروشات يضعها المستأجر في العين ، وعلى ذلك لا يثبت للمؤجر حق امتياز على ما قد يحضره المستأجر عرضاً في العين المؤجرة من المنقولات<sup>(٢)</sup> .

« المملوكة المستأجر إذا كان المؤجر يعلم أنها غير مملوكة له ( بودرى وقال ١ فقرة ٧٠٤ - فقرة ٧٠٦ - جيوار ٢ فقرة ٤٦٣ - بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٥٩٨ - سليمان مرقس فقرة ٢٠٣ ص ٣٦٣ - التأمينات "ثمنية سنة ١٩٥١ فقرة ٣٦٠ وقرة ٣٦٢ وما بعدها - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٣٥ ص ٣٦١ هامش ٢١ ) .

( ١ ) وتقول المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى : « وقد يتم الاتفاق على الإعفاء من وضع منقولات في العين المؤجرة ، ويستفاد هذا الاتفاق من الظروف كما لو كان الإيجار لشخص مهته السمره » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٥ ) .

( ٢ ) محكمة بروكسل البلجيكية ١٠ ديسمبر سنة ١٨٦٦ دالوز ٦٧ - ٣ - ٧٩ - محكمة السين الفرنسية ١٧ يناير سنة ١٩١٠ دالوز ١٩١٠ - ٥ - ٣٠ - بودرى وقال ١ فقرة ٦٩٨ - بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٥٩٧ ص ٨٤٢ .

وجرت العادة في مصر بإعفاء مستأجر الأرض الزراعية الصغيرة من وضع منقولات فيها تبقى بضمان الأجرة ( سليمان مرقس فقرة ٢٠٣ ص ٣٦٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٣٥ ص ٣٧٧ - محمد علي إمام فقرة ١٤٦ ص ٣٤٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢١٠ ص ٥٤٤ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٧٤ ص ٢٤٢ ) .

وإيجار قاعة للمحاضرات أو للالعاب الرياضية لا يستلزم أن يوجد في القاعة إلا المنقولات اللازمة للفرض الذي أعدت له ، وهي منقولات محدودة القيمة قد لا تبقى بضمان الأجرة ، ومع ذلك يكتفى بها ( بودرى وقال ١ فقرة ٧٠٠ ) .

والمستأجر لأرض فضاء لا يلتزم بوضع منقولات فيها ، وقد اقتصر نص المادة ٨٨٨ مدني على الأراضي الزراعية .

ونفى بأنه إذا أجرة المدعى محلاً على أن يكون مخبأ ولم يضع فيه المستأجر سوى الأدوات =



ويجوز إعفاء المستأجر من الالتزام إذا قدم تأمينات أخرى ، كرهن أو كفالة فيكون الالتزام بدلاً ، إذ المستأجر ملزم أصلاً بوضع منقولات كافية ، وتبرأ ذمته من هذا الالتزام إذا هو قدم بدلاً منه تأميناً آخر عينياً أو شخصياً . وقد ورد هذا الحكم صراحة في العبارات الأخيرة من المادة ٥٨٨ مدنى سالفه الذكر<sup>(١)</sup> .

ولا يوجد ما يمنع من أن يجمع المؤجر بين الضامين ، فيتفق مع المستأجر على أن يضع هذا منقولات كافية في العين المؤجرة وعلى أن يقدم في الوقت ذاته تأميناً عينياً أو شخصياً أو الاثنين معاً . فإذا كان للمستأجر كفيل شخصي ، فهو ما تزم عنه بدفع الأجرة في الحدود التي تقررها أحكام الكفالة : والكفيل إذا دفع الأجرة عن المستأجر الرجوع على هذا الأخير وعلى الكفيل العيني ، وله أن يحمل محل المؤجر في الضمانات التي له<sup>(٢)</sup> ، وذلك كله طبقاً للقواعد العامة . ولكن لا يسوغ للكفيل أن يحتج على المؤجر بعدم إجبار المستأجر على وضع منقولات في العين المؤجرة ، لأنه لو جاز احتجاج الكفيل على المؤجر بذلك ، لما كانت للكفالة فائدة<sup>(٣)</sup> .

اللازمة لإدارته ، وأقر المدعي هذا الوضع عدة سنوات ، فليس له بعد ذلك الحق في طلب الإخلاء لعدم وجود منقولات تنفي قيمتها بتأمين الأجرة مدة سنتين ، لأنه قد رضى ضمناً بالإعفاء من ذلك ( محكمة الخليفة ١٤ يناير سنة ١٩٤٦ لمجموعة الرضحية ٤٧ رقم ١٧٩ ) .

( ١ ) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيلي : « وينفي من المنقولات تقديم تأمين آخر كفالة شخصية أو عينية » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٥ ) - وفي القانون الفرنسي لا ينفى تقديم الكفالة عن وضع المنقولات اللازمة لاستعمال العين فيما أعدت له ( بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٩٩ - أوبري وروولسان ٥ فقرة ٣٧١ ص ٣٣١ - وانظر م ١٧٦٦ مدنى فرنسي بالنسبة إلى الأراضي الزراعية ) .

( ٢ ) ويحل الكفيل محل المؤجر في حق الامتياز الذي له على منقولات المستأجر ، ويجوز له كذلك أن يحجز عليها حجزاً تحفظياً كما لو كان هو المؤجر ، وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا أهل المؤجر استعمال حق الامتياز الذي له على حاصلات المستأجر كنص الفقرة السادسة من المادة ٦٠١ من القانون المدنى (القديم) ، جاز للكفيل أن يتمسك عنه بنص المادة ٥١٠ مدنى (قديم) التي نصت على أن الكفيل تبرأ ذمته بمقدار ما أضع الدائن بتقصيره من التأمينات التي كانت له ، وحكم المادة ٥١٠ مدنى (قديم) حكم مطلق يتناول الكفيل المتضامن والكفيل غير المتضامن ( استئناف مصر ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٢٥ الحاماة ٦ ص ٢٣٧ ) .

( ٣ ) استئناف وطني ٢ أبريل سنة ١٨٩٦ الحقوق ١١ ص ٢١٢ - وهذا بخلاف ما إذا -

٣٥٦ - جزاء هذا الالتزام : ولما كان المستأجر ملتزماً بوضع منقولات في العين المؤجرة لضمان الأجرة على النحو الذي تقدم ، فإنه إذا أخل بالتزامه بأن لم يضع منقولات كافية من أول الأمر ، أو وضع هذه المنقولات ثم نقلها بعد ذلك كلها أو بعضها بحيث لم تصبح كافية<sup>(١)</sup> ، وجب الرجوع إلى القواعد العامة : وهذه تقضي بأن يكون للمؤجر طلب الفسخ ، وله كذلك أن يطلب تعويضاً عما قد يصيب من الضرر .

ويبدو أن له أيضاً أن يطالب بالتنفيذ العيني ، فيلزم المستأجر بوضع منقولات كافية في العين المؤجرة . والمذكورة الإيضاحية للمشروع التمهيدى تقول في هذا الصدد : « وإذا أخل المستأجر بالتزامه من وضع منقولات في العين المؤجرة ، كان للمؤجر أن يلزمه بذلك أو أن يفسخ الإيجار طبقاً للقواعد

معرض المستأجر بالفعل منقولات في العين وأهل المؤجر امتثال حق امتيازها عليها ، فإن للمؤجر يكون في هذه الحالة مستولاً كما سبق القول .

هذا وإذا كان الكفيل منقولات في العين المؤجرة ، فامتياز المؤجر يشملها إذا كان هذا الأخير حسن النية . أما إذا كان يعلم أن هذه المنقولات ملك الكفيل ، فلا يكون له حق امتياز عليها ولا يستطيع توقيع الحجز التحفظي ، لأن الكفيل لا يلتزم بصفته مستأجراً بل بصفته كفيل شخصياً .

انظر في كل ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٣٣١ .

(١) ولكن الظاهر أن للمستأجر الحق في إخراج جزء من المنقولات من العين المؤجرة بعد أن يدفع قسطاً أو أكثر من الأجرة ، بشرط أن يبقى من هذه المنقولات مقدار ما يفي بقيمة الأجرة التي لم تدفع بعد (بودرى وقال ١ فقرة ٧٠٧) . والمستأجر كذلك أن ينقل أمتته من العين المؤجرة حل أن يأتي بأخرى تحمل محلها (هيك ١٠ فقرة ٣٤٨) . وإذا كانت المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة بضائع معدة للبيع ، وجب على المستأجر أن يأتي بضائع أخرى تحمل محلها عند بيعها ، وإلا جاز للمؤجر أن يطلب تعيين حارس قضائي على البضائع التي لم يتم بيعها ليتولى قبض ثمن هذه البضائع ضماناً للأجرة (بودرى وقال ١ فقرة ٧١١ - بلافيلور وريبير ١٠ فقرة ٥٩٨ - قارن استئناف مخطط ٤ أبريل سنة ١٨٨٩ م ١ ص ٩٤) - والمؤجر أن يراقب تنفيذ هذا الالتزام دون أن يضايق المستأجر بهذه المراقبة ، ولا أن يطلب منه كفيلاً لم يتعهد بإحضاره . وبعد مضايقة دون مبرر أن يقتضئ المؤجر حقبة المستأجر علناً ليتثبت من أنه لم يضع فيها شيئاً من المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة (بودرى وقال ١ فقرة ٧١١) . ويجوز كذلك للمستأجر أن يخرج بعض المنقولات أو كلها حل أن تحمل محلها منقولات المستأجر من الباطن ، بشرط أن يتم ذلك سريعاً دون تراخ أو إبطاء (لوران ٢٥ فقرة ٤٢٦ - هيك ١٠ فقرة ٣٤٩ - الإيجار المؤلف فقرة ٣٣٢ ص ٤٢٥ هامش ١) .

العامة<sup>(١)</sup> . ولكن هناك رأياً يذهب إلى أن المؤجر لا يستطيع أن يطلب الحكم بإلزام المستأجر بوضع مقولات كافية في العين المؤجرة ، فإن هذا أمر يتعلق بشخص المستأجر فلا يجوز إجباره عليه ، وإنما يستطيع المستأجر ، إذا أراد ، أن يتوقى الحكم بالفسخ إذا هو وضع مقولات كافية في العين المؤجرة قبل النطق بالحكم<sup>(٢)</sup> . وقد يقال إن المؤجر يستطيع أن يلجأ إلى طريق التهديد المالى لإجبار المستأجر على وضع المقولات . ولكن إذا نظرنا إلى المسألة من الناحية العملية ، نرى أن المؤجر لا يلجأ إلى مطالبة المستأجر بوضع مقولات قد لا تكون عنده ولا يمكنه الحصول عليها ، والتهديد المالى ليس بالطريق العملى للوصول إلى هذا الغرض . والمؤجر ، إذا لم يحتج فسخ الإيجار مع التعويض ، فإن أمامه طريقاً عملياً آخر يستطيع أن يسلكه . ذلك أن الأجرة ، وهى في الغالب تدفع على أقساط فتعتبر ديناً مؤجلاً<sup>(٣)</sup> ، تحل بجميع أقساطها ، لأن الأجل يسقط بعدم تقديم التأمينات أو بإضعافها كما تقتضى بذلك المادة ٢٧٣ مدنى . فالمستأجر الذى لا يضع مقولات كافية في العين المؤجرة ، أو يقلل من هذه المقولات بحيث يصبح ما يبقى منها غير كاف لضمان الأجرة ، يكون قد امتنع عن تقديم ما يلزمه القانون بتقديمه من تأمينات (م ٣/٢٧٣ مدنى)<sup>(٤)</sup> ، أو أضعف بفعله إلى حد كبير ما أعطى المؤجر من تأمين (م ٢/٢٧٢ مدنى) ، لاسيما إذا لوحظ أن للمؤجر على هذه المقولات حق امتياز ، ولا شك في أن هذا تأمين خاص . ويترتب على ذلك أن الأجرة المقسطة تستحق الدفع بأكملها ، ويستطيع المؤجر أن يطالب المستأجر بها فوراً<sup>(٥)</sup> .

- (١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٥ - وانظر سليمان مرقس فقرة ٢٠٢ ص ٣٦٤ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٣٤٥ ص ٣٧٧ .  
(٢) بودرى وقال ١ فقرة ٧١٠ - الإيجار للمؤلف فقرة ٣٢٢ ص ٤٢٥ هامش ٢ .  
(٣) انظر آنفاً فقرة ٣٣٩ في الهامش .

(٤) والمادة ٣/٢٧٣ مدنى تنص على ما يأتى : « إذا لم يقدم للعائن ما وعد في العقد بتقديمه من التأمينات » . ولكن يقاس التأمين الواجب بحكم القانون على التأمين الموعود به في العقد ، ففي الحالتين إذا لم يقدم المدين التأمين سقط الأجل ، وقد جاء في الوسيط في هذا المعنى ما يأتى : « فإذا لم يقدم المدين التأمين الخاص الذى يوجب القانون ، كان هذا سبباً في سقوط الأجل ، قياساً على حالة التأمين الموعود به والذى لم يقدم » (الوسيط ٢ فقرة ٧٤ ص ١٢١) .  
(٥) وقد أخذ القضاء المصرى بهذا المبدأ ، فقضت محكمة الإسكندرية الوطنية بأنه يجب أن يوجد في الأراضي والمخلات المؤجرة من المحصولات والأشجار ما توازى قيمتها أجرها مدة - (٢٢)

## (ب) حق امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة

٣٥٧ - المحلى الممتاز ومرتبته : تنص الفقرة الأولى من المادة ١١٤٣ من التقنين المدني على أن « أجرة المبنى والأراضي الزراعية لسنتين أولمدة الإيجار إن قلت عن ذلك ، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار ، يكون لها جميعاً امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعى » . ويؤخذ من هذا النص أن حق المؤجر ممتاز ، سواء كان المؤجر هو المالك للعين المؤجرة ، أو كان مستأجراً أصلياً أجر من باطنه ، أو مالكاً لحق الانتفاع ، أو غير ذلك . ولكن الامتياز لا يكون إلا للمؤجر المبنى<sup>(١)</sup> أو الأراضي الزراعية كما هو صريح النص .

وحق الامتياز يضمن الأجرة المستحقة كلها<sup>(٢)</sup> ، حتى لو كانت مستحقة عن مدة أكثر من سنتين ما دامت لم تسقط بالتقادم ( بخمس سنين<sup>(٣)</sup> ) . وقد رأينا أن المنقولات التي يلزم المستأجر بوضعها يكتفى أن تبقى قيمتها بأجرة سنتين ، فحق الامتياز إذن مستقل عن هذا الالتزام من حيث أنه لا يتقيد بمده . وكذلك يضمن حق الامتياز فوائد الأجرة المستحقة والمصروفات . ويضمن حق الامتياز أخيراً كل ما يستحق للمؤجر بموجب عقد الإيجار ، كالتعويض المستحق على المستأجر بسبب عدم عنايته بالمحافظة على العين المؤجرة ، أو التعويض

« سنتين على الأقل تأييداً للإجارة » ، وتكون هذه المنقولات ضامنة للأجرة ، والمؤجر حق الامتياز عليها عن سواء . فإذا حصل في المنقولات المذكورة تبديد أو ضياع أو ما يوجب ضعف التأمين على الأجرة ، استحققت قيمة الأجرة ولو لم يكن قد حل أجلها ، وجاز للمؤجر المطالبة بذلك ومنع تبديد التأمين محافظة على حقه الامتيازى ( الإسكندرية الوطنية ٩ ديسمبر سنة ١٨٩٥ الحقوق ١١ ص ١٠٨ - الإيجار للمؤلف فقرة ٣٣٢ - وأنظر سليمان مرقس فقرة ٢٠٣ ص ٣٦٤ ) .

( ١ ) وما هو في حكم المبنى من الأماكن .

( ٢ ) استئناف مخطئ ٣١ يناير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١٩٩ - حتى لو اشتملت الأجرة على جزء متغير ، كما إذا جلت إلى جانب الأجرة الأساسية أجرة إضافية تتغير بتغير المحصول - أما إذا كان شاغل العين لا يربطه بالدائن عقد إيجار ، إما مباشرة معه وإما بطريق غير مباشر مع المستأجر منه ، لم يكن للدائن لاحق امتياز ولاحق توقيع الحجز التجبضي ( استئناف مخطئ ١٧ يونيو سنة ١٨٩١ م ٣ ص ٢٩١ ) .

( ٣ ) ويضمن الأجرة التي تستحق إلى يوم بيع المنقولات ، حتى لو دفع المستأجر الأجرة المستحقة وقت الحجز ليوقف إجراءات التنفيذ ، بشرط أن تكون الأجرة اللاحقة قد استحققت .

المستحق بسبب عدم قيام المستأجر بالشروط التي يتضمنها عقد الإيجار أو غير ذلك<sup>(١)</sup>. وهنا أيضاً يستقل حق الامتياز عن التزام المستأجر بوضع المقولات، فالالتزام الأخير يقاس بأجرة سنتين كما رأينا، أما حق الامتياز فيضمن الأجرة عن سنتين أو أكثر على ما قلنا كما يضمن كل التزام آخر يترتب في ذمة المستأجر بموجب عقد الإيجار<sup>(٢)</sup>.

وهذا الحق لا يتجزأ، فكل المقولات التي هي محل الامتياز تضمن الحق الممتاز بجميع أجزائه. فأى مقول منها يضمن كل الحق، وأى جزء من الحق مضمون بجميع المقولات.

وتنص الفقرة الرابعة من المادة ١١٤٣ مدني على ما يأتي: «وتستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال المثقلة بالامتياز بعد الحقوق المتقدمة الذكر، إلا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ في حق المؤجر باعتباره حائزاً حسن النية». والحقوق الممتازة التي تتقدم حق امتياز المؤجر ويشير إليها النص هي: المصروفات القضائية، والمبالغ المستحقة للخزانة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أى نوع كان، والمبالغ التي صرفت في حفظ المقولات محل الامتياز إلا إذا كان المؤجر حسن النية أى لا يعلم بها، والمبالغ المستحقة للخدم والكتبه والعمال وكل أجبر آخر لسته أشهر، والمبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين ولمن يحول من مأكول وملبس لسته أشهر، والنفقة المستحقة في ذمة المدين لأقاربه لسته أشهر، والمبالغ المنصرفة في البذر والسماد وغيره من مواد التخصيب والمواد المقاومة للجشرات، والمبالغ المنصرفة في أعمال الزراعة والحصاد، والمبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة إلا إذا كان المؤجر حسن النية أى لا يعلم بها. وتفصيل ذلك كله عند الكلام في حقوق الامتياز في الجزء الخاص بالتأمينات.

**٣٥٨ - المقولات محل الامتياز:** أما المقولات التي هي محل الامتياز فتختلف باختلاف العين المؤجرة، وقد سبق بيان ذلك عند الكلام في التزام المستأجر

(١) استئناف مصر ١٤ فبراير سنة ١٩٢٦ المجموعة الرضوية ٢٧ ص ٤٢.

(٢) وقد أصبح التوسع في حق امتياز المؤجر معزاً للنقد. واتصر تقنين الالتزام السويسري على إعطاء المؤجر حق حبس لا حق امتياز، وقصر الحق على أجرة ستة اشهر وأجرة السنة الأشهر الجارية (٢٧٢ سويسري). وهناك رأى يلعب إلى أبعد من ذلك، ويعبر بإلغاء امتياز المؤجر مرة واحدة (بيدان في التأمينات المهنية والشخصية ١ ص ٣٧٥ - الإيجار المؤلف فقرة ٣٢٩ ص ٤٤١).

بوضع منقولات في العين المؤجرة تكون ضماناً للأجرة، وفي هذا يتفق حق الامتياز مع هذا الالتزام الأخير. والمنقولات بوجه عام هي جميع المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة<sup>(١)</sup> ما دامت ملكاً للمستأجر، كالأمتعة المنزلية والبضائع والمواشي والمحصولات وغير ذلك<sup>(٢)</sup>.

ومن هذا نرى أنه يمكن القول بوجه عام إن هذه المنقولات تكون في العادة موجودة في العين المؤجرة، وإنها تكون ملك المستأجر<sup>(٣)</sup>. إلا أنه قد يتفق أن يكون المستأجر قد أخرج المنقولات من العين ومع ذلك يبقى حق امتياز المؤجر عليها، كما يتفق أيضاً ألا تكون المنقولات ملكاً للمستأجر ويثبت للمؤجر حق الامتياز عليها بالرغم من ذلك. ونستعرض كلا من هذين الفرعين.

### ٣٥٩ - منقولات متفدية بالامتياز ولكن المستأجر أخرجها من العين

(١) أما إذا استأجر شخص أرضاً فضاء عل أن يقيم فيها مباني وأجر هذه المباني، والمنقولات الموجودة في المباني يكون عليها حق امتياز لمستأجر الأرض (أي مؤجر المباني) لا لمؤجر الأرض (استئناف مخطط ١٧ مارس سنة ١٩٢٠ م ٣٢ ص ٢٥٥).

(٢) ولا تدخل النقود ولا الأوراق المالية (استئناف مخطط ٤ يونيو سنة ١٩٢٩ م ٤١ ص ٤٢٣) - والأساس القانوني لامتياز المؤجر يقوم على فكرة رهن الحيازة الضمنية، لأن المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة تعتبر كأنها في حيازة المؤجر، ويد المستأجر كيد في ذلك. أما الأصل التاريخي للامتياز فيرجع إلى القانون الروماني، وانتقل الامتياز إلى القانون الفرنسي القديم، ثم إلى التشريعات الحديثة في أشكال مختلفة. ووجوده في القوانين الماضية والحاضرة شاهد على ما لطبقه المؤجرين من سلطان (كولان وكايتان وصي لامورانديير ٢ فقرة ١٥١٤ - وفي الأصل التاريخي للامتياز يوتيه في الإيجار فقرة ٢٢٧ - فقرة ٢٢٩).

ويشترط على أن أساس الامتياز هو رهن ضمني أنه إذا باع المالك العين المؤجرة أو انتهت يده لأي سبب، ضاعت حيازته فضاء على حق الامتياز. وقد قضى بأنه من المقرر قانوناً أن أساس امتياز المؤجر وجود رهن ضمني لمؤجر العين على ما بها من متاع، إذ المفروض أن حيازته مستمرة رغم الإيجار، فإذا باع المالك العين أو انتهت يده لأي سبب ضاعت حيازته، ومن ثم يفسح حقه في الامتياز. ولا يخلو حق الامتياز للمؤجر إلا إذا كانت الإجارة حقيقية، أما إذا كانت صورية أو باطلة فلا يترتب عليها أي أثر كحق الامتياز وخلافه (كفر الشيخ ٦ مارس سنة ١٥٢٦ المحاماة ٦ ص ٧٤٢).

(٣) والمؤجر أن يتألف حكماً صدر ضد المستأجر بعدم ملكية هذا الأخير للمحصولات الموجودة بالعين المؤجرة، لأن للمؤجر صالحاً في ذلك إذ له حق امتياز على هذه المحصولات، أي أن المؤجر يتدخل خصماً ثالثاً في الاستئناف أو يملك طريق اعتراض الخارج عن الخصومة على الحكم الصادر فيها (استئناف مخطط ١٧ فبراير سنة ١٩٢٠ جازيت ١٥ رقم ١٧٤ ص ١٣٦).

**المؤجرة :** تنص الفقرة الخامسة من المادة ١١٤٣ مدني على ما يأتي : « وإذا نقلت الأموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه ، ولم يبق في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة ، بقي الامتياز قائماً على الأموال التي نقلت دون أن يضر ذلك بالحق الذي كسبه الغير حسن النية على هذه الأموال ، ويبقى الامتياز قائماً ولو أضر بحق الغير لمدة ثلاث سنوات من يوم نقلها إذا أوقع المؤجر عليها حجزاً استحقاقياً في الميعاد القانوني . ومع ذلك إذا بيعت هذه الأموال إلى مشتر حسن النية في سوق عام أو في مزاد علني أو ممن يتجر في مثله ، وجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى هذا المشتري . » ويفهم من هذا النص أنه إذا أخرج المستأجر المنقولات المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة على غير علم من المؤجر أو بالرغم من معارضته ، بحيث لا يبقى في العين ما يكفي لضمان الحقوق الممتازة ، فإن حق الامتياز يبقى قائماً على الأموال التي نقلت لضمان هذه الحقوق . فإذا ثبت للغير حسن النية حق على هذه المنقولات ، كأن اشتراها مشتر حسن النية لا يعلم بحق الامتياز التي ينقلها فلا يخلو الحال من أحد فرضين : إما أن يكون المؤجر قد أوقع على هذه المنقولات حجزاً استحقاقياً في خلال ثلاثين يوماً من يوم نقلها على الوجه الذي سنبينه فيما يلي ، وفي هذا الفرض يبقى حق الامتياز قائماً لمدة ثلاث سنوات من يوم النقل ، وتنقل ملكية المنقولات إلى المشتري مثقلة بهذا الحق (١) ، إلا إذا كان المشتري قد اشترى المنقولات في سوق عام أو في مزاد علني أو ممن يتجر في مثلها فعندئذ يجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى المشتري . وإما أن يكون المؤجر لم يوقع على المنقولات حجزاً استحقاقياً أو وقعه بعد انقضاء ميعاد الثلاثين يوماً ، وفي هذا الفرض تخلص المشتري ملكية المنقولات خالية من حق الامتياز . وقياساً على ما تقدم ، إذا أخرج المستأجر منقولاته من العين المؤجرة خلسة أو بالرغم من معارضة المؤجر ، ووضعها في عين أخرى استأجرها كذلك ، ووقع المؤجر الأول الحجز الاستحقاقى على

(١) ويطلق ذلك بأن المنقولات التي أخرجت من العين المؤجرة خلسة أو بالرغم من معارضة المؤجر تكون في حكم المنقولات المسروقة ، وهذا ما يسمى بسرقة الرهن « vol de gage » ومن المعروف أن قاعدة « الحيابة في المنقول سند الملكية » لا عمل لتسلك بها في حالة المنقولات المسروقة .

المتقولات في خلال ثلاثين يوماً من نقلها ، فإن حق امتياز يتقدم على حق امتياز المؤجر الثاني ولو كان هذا الأخير حسن النية<sup>(١)</sup> .  
وتفصيل كل ذلك يأتي عند الكلام في حقوق الامتياز في الجزء الخاص بالتأمينات .

٣٦٠ - متقولات مرمودة بالعين المؤجرة ولكنها غير مملوكة للمستأجر :  
وتنص الفقرة الثالثة من المادة ١١٤٣ مدني على ما يأتي : « ويقع الامتياز أيضاً على المتقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر من الباطن إذا كان المؤجر قد اشترط صراحة عدم الإيجار من الباطن . فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الامتياز إلا للمبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذي ينلوه فيه المؤجر » . ونرى من هذا النص أن المستأجر الأصلي إما أن يكون ممنوعاً صراحة من الإيجار من الباطن ، ولكنه أجبر مع ذلك من باطنه ، وفي هذه الحالة يكون للمؤجر حق امتياز على متقولات المستأجر من الباطن بمقدار ما للمؤجر في ذمة المستأجر الأصلي ، ولو كان هذا المقدار أكثر مما للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن ، ولهذا الأخير الرجوع على المستأجر الأصلي بما دفعه زيادة

---

(١) وكانت المادة ٦٠١/٧٢٧ مدني قديم تحمل حق المؤجر ممتازاً على « ثمن محصولات السنة التي لم تنزل مملوكة للمستأجر ولو كانت موضوعة بخارج الأراضي المستأجرة » . وأساس هذا الامتياز ليس مبنياً على فكرة وجود الرهن الفسخي ، بل على فكرة أن الأرض المؤجرة هي التي أوجدت هذه محصولات وجعلتها في ملك المستأجر . ولا يفهم من ذكره محصولات السنة أنه لم يكن للمؤجر حق امتياز على محصولات السنين السابقة ، فإن حق الامتياز موجود على هذه محصولات على أساس افتراض الرهن الفسخي ما دامت موجودة في العين المؤجرة أو خرجت من العين ووقع الحجز الاستحقاق عليها خلال ثلاثين يوماً من نقلها ، شأنها في ذلك شأن المتقولات الأخرى ( جرائمونان ٢ التأمينات فقرة ٦٦٨ - دي هلتس فقرة ١٢٤ ) . أما محصولات السنة فإنه لا يشترط في حفظ المؤجر لحق امتيازها أن يوقع الحجز الاستحقاق ، بل يحفظ بحق امتيازها عليها ولو لم يوقع هذا الحجز ما دامت لا تزال ملك المستأجر ( الإسكندرية الوطنية ٢٢ يناير سنة ١٩٤٥ المجموعة الرسمية ٤٧ رقم ٤٣ ) . فلو نقلت إلى أرض مؤجرة أخرى ، بقي امتياز المؤجر الأول قائماً ولو كان المؤجر الثاني حسن النية لا يعلم بامتياز المؤجر الأول . وكان الامتياز على محصول السنة لا يضمن إلا أجرة السنة التي نتج فيها المحصول ( الإيجار للوفد فقرة ٣٢٧ ص ٤٣٢ ) .

وقد استثنى التقنين المدني الجديد من تقرير هذا الامتياز بتعميم امتياز المؤجر المبنى على فكرة الرهن الفسخي ( سليمان مرقس في التأمينات المدنية سنة ١٩٥١ فقرة ٣٦٩ وما بعدها ) .



كما هو ثابت في ذمته<sup>(١)</sup> . وإما أن يكون المستأجر الأصلي غير ممنوع صراحة من الإيجار من الباطن ، وفي هذه الحالة يكون للمؤجر حق امتياز على منقولات المستأجر من الباطن ولكن بمقدار ما للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذي ينلره فيه المؤجر ، ولو كان هذا المقدار أقل مما للمؤجر في ذمة المستأجر الأصلي<sup>(٢)</sup> .

وتنص الفقرة الثانية من المادة ١١٤٣ مدني على ما يأتي : « ويثبت الامتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوج المستأجر ، أو كانت مملوكة للغير ولم يثبت أن المؤجر كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها ، وذلك دون إخلال بالأحكام المتعلقة بالمنقولات المسروقة أو الضائعة » . ويؤخذ من هذا النص أن المنقولات التي توجد في العين المؤجرة ، وتكون غير مملوكة للمستأجر ، إما أن تكون مملوكة لزوج المستأجر ، وإما أن تكون مملوكة للغير أي غير الزوجة وغير المستأجر من الباطن الذي تقدم حكمه .

(١) استئناف مخطط ٢٧ مارس سنة ١٨٨٩ م ١ ص ١٦٤ - ٢٣ فبراير سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٢٣١ - ٣ ديسمبر سنة ١٩١٣ م ٢٦ ص ٧٤ - ويعد المؤجر في هذا الفرض مجيزاً للإجارة من الباطن إجازة غشبية رغمًا من وجود شرط مانع من الإيجار (كفر الشيخ ٦ مارس سنة ١٩٢٦ الهامة ٦ ص ٧٤٢) . استئناف مصر ١٦ مارس سنة ١٩٤١ الجمعية الرضوية ٤٢ رقم ١٩٥ - لئيلي البارود ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٣٨ الجمعية الرسمية ٤١ رقم ١٣٠ .

(٢) ومع ذلك فقد قضت محكمة استئناف أسبوط في عهد التفنين الملف القديم بأن نص المادة ٦٧٠ مرافعات (قديم) صريح في أن فقدان المؤجر لحق الامتياز عند الوفاء لا يكون إلا في حالة النص في عقد الإيجار على الإذن للمستأجر الأصلي بالتأجير من باطنه للغير . وهذا النص واجب الاحترام . فلا يصح الرجوع إلى ما نص عليه في المادة ٣٦٦ ملف (قديم) التي تجيز للمستأجر الأصل أن يؤجر من باطنه لغيره إلا إذا نص في العقد على منته باعتباره أن هذا النص من القواعد العامة . وحل ذلك فإن لم يأذن المالك في عقد الإيجار للمستأجر الأصلي بالتأجير من الباطن بنفس صريح ، فلا يكون دفع المستأجر من الباطن الأجرة للمستأجر الأصلي مسقطاً لحق الامتياز المنبثق بذلك (استئناف أسبوط ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٢٩ الهامة ١٠ رقم ٨٢ ص ١٦٥) - وانظر أيضاً في هذا المعنى استئناف مصر ٦ يناير سنة ١٩٣١ الهامة ١١ رقم ٤٧٤ ص ٩٤٤ - استئناف مخطط ١٠ يناير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ٨١ - ٣ ديسمبر سنة ١٩١٣ م ٢٦ ص ٧٤ .

وقضت محكمة التفنين أخيراً بأنه إذا كان الحيز الذي أوقعه المؤجر على ما بالعين المؤجرة هو حيز تحفظ على منقولات المستأجر من الباطن تم في ظل قانون المرافعات القديم ، فإنه ليس من شأن هذا الحيز أن ينقل يد المستأجر الأصلي من مطالبة المستأجر من الباطن بالأجرة المستحقة في ذمته (تفنين ملف ٣١ يناير سنة ١٩٥٧ مجموعة أحكام التفنين ٨ رقم ١٤ ص ٢١٨) .

فإن كانت المتقولات مملوكة لزوجة المستأجر ، فهناك قرينة على أن الزوجة عند ما رخصت بوضع متقولات مملوكة لها في عين استأجرها زوجها قد قبلت ضمناً أن تكون هذه المتقولات ضامنة للأجرة ، فيكون للمؤجر حق امتياز عليها . أما إذا لم ترد الزوجة ذلك ، فعليها أن تنق هذه القرينة بإعلانها للمؤجر أن المتقولات الموجودة بالعين المؤجرة ملكها وأنها لا تريد بوضعها في العين أن تكون ضامنة للأجرة ، حتى لا يعول المؤجر عليها وحتى يطالب المستأجر ( الزوج ) بوضع متقولات أخرى ضمناً للأجرة<sup>(١)</sup> . وهذا كله على فرض الأخذ بقرينة أن الجهاز ملك المرأة المسلمة ، فإذا استطاعت أن تسرد أثاث المنزل بفضل هذه القرينة تجدد نفسها أمام قرينة أخرى هي رضاؤها الضمني بأن يكون الأثاث ضمناً للأجرة ، فتبقى المتقولات مثقلة بحق امتياز المؤجر . أما عند غير المسلمين فليست هناك قرينة ما على أن الجهاز ملك للزوجة ، ولذلك يستعمل المؤجر حق امتياز على المتقولات باعتبارها ملكاً للمستأجر نفسه<sup>(٢)</sup> . وإن كانت المتقولات مملوكة للغير ، فهنا يجب التمييز بين فرضين : إما أن

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلة بأن المرأة المتزوجة لا تستطيع أن تمنع المؤجر من استعمال حق امتياز على مفروشات العين المؤجرة حتى لو أثبتت أن هذه المفروشات ملكها ، لأن المؤجر أن يعتقد بحسن نية ، مادامت الزوجة لم تتحفظ بالنسبة إلى هذه المفروشات قبل دخولها العين ، أن الزوجين قد أراها بإحضارها هذه المفروشات المنزل أن يحملها خاصة لامتيار المؤجر ( استئناف مختلط ٢٤ أكتوبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ١٥ - وقرب ٥ يناير سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ١٦١ - وانظر السطة ٢٤ مارس سنة ١٩٢٥ الهامة ٥ ص ٦٢٧ - شين الكوم الجزئية ٢٧ مارس سنة ١٩٣٧ الهامة ١٧ رقم ٤٦٦ ص ٩٣٠ - وقضت أيضاً بأن على الزوجة أن تثبت أن مفروشات المنزل مملوكة لها وقد اشترتها بإمالة الخاص ( استئناف مختلط ١٤ مارس سنة ١٩٣٩ م ٥١ ص ٢٠٤ ) . وانظر عكس ذلك في عهد التفتين الملقم القديم ، ولم يكن هذا التفتين يشتمل على نص يقابل م ١١٤٣/٢ مدق ، المتصورة الكلية الوطنية وقد قضت بأن المؤجر يعتبر حالاً بأن الجهاز ملوك للزوجة فليس له أن يدعي بأن له حق الامتياز على متقولات الزوجة الساكنة مع زوجها في البيت المؤجر للزوج ( المتصورة الكلية الوطنية ٢٣ سبتمبر سنة ١٩٢٤ الهامة ٥ ص ٣٣٧ - وانظر أيضاً استئناف وطني ١٨ فبراير سنة ١٩٠٦ المحاكم ١٧ ص ٣٦٧٦ ) - وانظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٣٣٨ ص ٤٣٤ هامش ٢ .

(٢) وقد قضت محكمة مصر الوطنية بأن المتعارف عادة لدى الطوائف المسيحية هو أن تكون متقولات المنزل ملكاً للزوج لا لزوجته ، وعلى من يدعي شيئاً خلاف ذلك أن يثبت ( مصر لوطية استئناف ٣ مايو سنة ١٩٠٥ الاستئناف ٤ ص ٤٧٣ ) .

يعتقد المؤجر بحسن نية وقت وضع المنقولات في العين المؤجرة أنها مملوكة للمستأجر ، وفي هذه الحالة يثبت له عليها حق الامتياز <sup>(١)</sup> ، بشرط ألا تكون مسروقة أو ضائعة <sup>(٢)</sup> ، وإلا ثبت للمالك الحقيقي الحق في استردادها في مدى ثلاث سنوات من وقت السرقة أو الضياع . وحسن النية مفترض حتى يقوم الدليل على العكس ، ويمكن أن يتوافر حسن النية وقت دخول المنقولات في العين المؤجرة <sup>(٣)</sup> . وإما أن يثبت الغير أن المؤجر كان يعلم وقت وضع المنقولات في العين المؤجرة أنها غير مملوكة للمستأجر ، وفي هذه الحالة لا يكون للمؤجر حق امتياز عليها <sup>(٤)</sup> . وقد يستفاد علمه هذا من القرائن ، كما إذا كان المستأجر صانعاً أو مديراً لفندق أو بائعاً بالزاد ، فظاهر أن المصنوعات الموجودة بالعين المؤجرة أو أمتعة التازلين في الفندق أو البضائع المعروضة في المزاد ليست ملكاً للمستأجر وإنما هي ملك عماله <sup>(٥)</sup> . أما إذا كان المستأجر تاجراً عنده بضائع يبيعها

(١) استئناف غنطل ٧ فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٧٥ - وهذا مبنى على أن أساس امتياز المؤجر هو حسن نية ، وفي الحالة التي نحن بصددنا يد المؤجر سائراً بحسن نية للمنقولات غير المملوكة للمستأجر مادامت قد أدخلت في العين المؤجرة ، فيثبت له عليها حق الرهن أي حق الامتياز المبني على هذا الرهن (عابدين ٣١ مايو سنة ١٩١١ الحقوق ٣٨ ص ١٤٠) .

(٢) الموسكى ٢٨ يناير سنة ١٩٠٣ الحقوق ١٨ ص ٢٤٦ .

(٣) مصر الوطنية ١٣ نوفمبر سنة ١٨٩٤ القضاء ٢ ص ٢٢ - ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٠٢ الحقوق ١٨ ص ٥٠ - بنى سوف الجزئية ١١ يناير سنة ١٩٢١ مجموعة الرضمية ٢٢ رقم ٢٠٧ ص ١٧٠ - ويترتب على ذلك أن المؤجر يحفظ حق امتياز على المنقولات حتى لفان الأجرة التي استحققت بعد علمه بأن هذه المنقولات مملوكة للغير ، مادام حسن نيته ثابتاً وقت دخول المنقولات في العين المؤجرة .

(٤) استئناف غنطل ٢٧ فبراير سنة ١٩٤٠ م ٥٢ ص ١٦٥ .

(٥) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا استدل الحكم على علم مالك الأرض بأن الحاصلات المحبوزة ليست مملوكة للمستأجر أو المستأجر من الباطن بأن العين المؤجرة جرن لا تنتج محاصيل وإنما هيئت لينقل إليها سكان النوبة محاصيلهم لدرسا فيها ، فإنه يكون قد استخلص ذلك استخلاصاً سائفاً (نقض في ٢٦ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥٩ ص ٢١٥) - وقضت محكمة المتصورة الكلية الوطنية بأنه متى كان المؤجر طالماً حقيقة أو حكماً بأن المنقولات الموجودة بالعين مملوكة للغير وأن حيازة المستأجر لها حلة أخرى غير الملكية ، كان كانت الحلة هي الودية التي قضت بها الضرورة الملجئة ، أو صناعة المستأجر كوجود الملابس لدى التزوي أو الساعات لدى الساعاتي لإصلاحها ، أو سرقة الأشياء أو ضياعها ، فإن حق امتياز المؤجر لا يقتلها (المتصورة الكلية الوطنية ٢٣ سبتمبر سنة ١٩٢٤ الحاماة ٥ ص ٢٣٧) . وقضت محكمة الوابل بأنه إذا كانت صناعة المستأجر تدل من غير شك على أن المنقولات الموجودة عنده

لحسابه<sup>(١)</sup> ، فبمجرد بيعها تنتقل ملكيتها إلى المشتري ويزول عنها حق امتياز المؤجر ولو قبل التسليم ، لأن هناك نزولاً ضمنياً من جانب المؤجر عن حق امتياز يستفاد من الظروف ، ولكن يبقى المستأجر ملزماً بوضع بضائع غير التي باعها إذا كانت البضائع الباقية غير كافية لضمان الأجرة . ويحتفظ المؤجر بحق امتياز على من ما يبيع من البضائع أو الأمتعة الأخرى إذا حافظ على هذا الامتياز بالإجراءات وفي المواعيد المقررة قانوناً<sup>(٢)</sup> ، ويستعمل حق امتياز كذلك على ما هو في حكم الثمن من تأمين أو تعويض يدفع للمستأجر عند تلف الأمتعة أو هلاك الموائش أو نحو ذلك<sup>(٣)</sup> .

وتفصيل كل ذلك يأتي عند الكلام في حقوق الامتياز في الجزء الخاص بالتأمينات .

### (ج) حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة

٣٦١ - **نصوص قانونية :** تنص المادة ٥٨٩ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - يكون للمؤجر ، ضمناً لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار ، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر . وللمؤجر الحق في أن يمانع في نقلها ،

= هي ملك الغير ، كأن كان مديراً لفندق أو مغسلاً أو مكوجياً ، فإن امتياز المؤجر لا يتناول هذه المنقولات (الوابل ٣١ مايو سنة ١٩٢٥ المحاماة ٥ ص ٦٩٠) - وانظر استئناف مخطط ١٥ يونيو سنة ١٨٩٢ م ٤ ص ٢٨٨ - ٢٠ ديسمبر سنة ١٨٩٢ م ٦ ص ٦٣ - ٩ ديسمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ٣١ - ١٩ يونيو سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ٤١٣ .

(١) وقد قضت هيئة الاستئناف المخططة بأن امتياز المؤجر يتناول البضائع الموجودة في متجر (استئناف مخطط ٢٠ مارس سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٦٢ - انظر عكس ذلك استئناف مخطط ٤ أبريل سنة ١٨٨٩ م ١ ص ٩٤) .

(٢) استئناف مخطط ٣١ مايو سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٤٧٢ - ويجوز للمؤجر أن يلجأ في ذلك إلى قاضي الأمور المستعجلة (استئناف مخطط أول فبراير سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١٤٩ - ١٨ فبراير سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٢٣٠) .

(٣) استئناف مخطط ٣ مارس سنة ١٨٨٦ المحبوعة الرسمية المخططة ١١ ص ٦٣ - عكس ذلك استئناف مخطط ٨ يوليو سنة ١٨٨٧ المحبوعة الرسمية المخططة ١٢ ص ١٨ (ويقتضي الحكم بأن امتياز المؤجر لا يتناول التعويض الذي يحل للمستأجر بسبب ضياع محصولاته أو غيرها) .

فلذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه ، كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية ، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق .  
 ٢ - وليس للموثر أن يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمراً اقتضته حرفة المستأجر أو المؤلف من شؤون الحياة ، أو كانت المنقولات التي تركت في العين المؤجرة أو التي تم استردادها تقي بضمان الأجرة وفاء تاماً ،<sup>(١)</sup> .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم<sup>(٢)</sup>  
 ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٥٦ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٨٨ - ولا مقابل له في التقنين المدني العراقي - ويقابل في تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٧١ - ٥٧٤<sup>(٣)</sup> .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٨٩ من المشروع التمهيدى على وجه يفتق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن الفقرة الأولى في المشروع التمهيدى كانت تنتهى بالعبرة الآتية : « ويكون استردادها بتوقيع حجز تحفظي عليها ، وفقاً لأحكام قانون المرافعات ، في مدة ثلاثين يوماً تبدأ من وقت علمه بنقلها » . وفي لجنة المراجعة أدخلت بعض تعديلات لفظية طفيفة ، وحلقت العبرة الأخيرة من الفقرة الأولى اكفاء بالنص العام الوارد في حق الحبس ( م ٢٤٨ مدني ) ، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦١٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦١٧ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٨٩ ( مجموعة الأعمال التشريعية ٤ ص ٥٤٦ - ص ٥٤٩ ) .

(٢) ولكن ورد في تقنين المرافعات القديم نص في نفس المعنى ، فقد كانت المادة ٦٧٢/ ٧٦٢ مرافعات قديم تنص على ما يأتي : « يجوز لكل من المالك والمستأجر الأصل أن يضع الحجز التحفظي على المنقولات والأشياء التي صار نقلها من الحالات المؤجرة بدون رضاه بشرط أن يضع الحجز في ظرف ثلاثين يوماً من نقلها » .

(٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٥٦ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٥٨٨ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل - ولكن المادة ١٣٧٤ من هذا التقنين وهي التي تنص على حق امتياز الموثر تضمن نفس المعنى في الفقرة الثالثة منها . انظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٢٨ .  
تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٧١ : يحق للموثر أن يجبر الأثاث وسائر المنقولات الموجودة في المنزل المأجور سواء أكانت ملكاً للمستأجر أم لمن تنازل له من الإيجار ، ويحق له حبسها أيضاً وإن كانت لشخص ثالث ، لتأمين الأجرة المستحقة وأجرة إستهلاك الجارية . كذلك -

٣٣٢ - نفس الحق في الحبس مع هو امتياز : ويتمشى حق المؤجر في الحبس مع حق الامتياز المقرر له ، من حيث الحق المضمون ومن حيث المنقولات التي يستعمل عليها الحق .

فمن حيث الحق المضمون ، يلاحظ أن الحق الممتاز هو نفس الحق المضمون بالحبس . فأجرة المبنى والأراضي الزراعية وفوائدها والمصروفات وكل ما يستحق للمؤجر بموجب عقد الإيجار ، هذه كلها هي الحق المضمون بالامتياز بالحبس معاً ، وقد سبق بيان ذلك عند الكلام في حق الامتياز<sup>(١)</sup> . ولكن حق الامتياز لا يضمن الأجرة إلا إذا كانت مستحقة ، ولو عن مدة أكثر من سنتين ما دامت لم تسقط بالتقادم كما سبق القول<sup>(٢)</sup> . أما الحق في الحبس فيضمن فوق ذلك أيضاً الأجرة التي تستحق لمدة سنتين . فإذا كان الإيجار لمدة خمس سنوات مثلاً ، واستحققت أجرة سنة ، فللمؤجر أن يحبس من المنقولات ما يفي بأجرة السنة

= يحق له أن يلجأ إلى السلطة ذات الصلاحية لمنع نقل تلك الأشياء ، وإذا نقلت بغير علم منه أو بالرغم من اعتراضه فله أن يطالب بها لإرجاعها إلى حيث كانت أو لوضمها في مستودع آخر . على أنه لا يستطيع أن يستعمل حق الحبس أو المطالبة إلا بقدر القيمة اللازمة لتأمينه ، ولا يحق له تتبع ما نقل إذا كانت الأشياء الباقية في المكان المأجور كافية لصون حقوقه .

م ٥٧٢ : لا يجوز استعمال حق المطالبة بعد انقضاء خمسة عشر يوماً تبتدئ من اليوم الذي علم فيه المؤجر بنقل الأشياء .

م ٥٧٣ : لا يجوز استعمال حق الحبس أو المطالبة : أولاً - في الأشياء التي لا يمكن أن تكون موضوع التنفيذ المختص بالمنقولات . ثانياً - في الأشياء المروقة أو المفقودة . ثالثاً - في الأشياء التي يملكها شخص ثالث إذا كان المؤجر عالماً وقت إدخالها في المأجور أنها ملك له .

م ٥٧٤ : إن حق المؤجر في الحبس يمتد إلى ما يدخله المستأجر الثاني في المأجور بقدر ما يكون للمستأجر الأول من الحقوق على المستأجر الثاني . ولا يحق له أن يجتج بما دفعه مقدماً إلى المستأجر الأول ، وإنما يجب أن تراهي أوجه الاستثناء المنصوص عليها في المادة ٥٨٧ . ( وأحكام التقنين اللبناني تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري فيما عدا فروقاً ثلاثة : ( ١ ) الأجرة المضمونة في التقنين اللبناني هي الأجرة المستحقة وأجرة السنة الجارية ، أما في التقنين المصري فأجرة سنتين . ( ٢ ) مدة الحجز الاستحقاق في التقنين اللبناني خمسة عشر يوماً ، وفي التقنين المصري ثلاثون يوماً . ( ٣ ) منقولات المستأجر من الباطن تضمن كل الأجرة المستحقة للمؤجر في التقنين اللبناني ، أما التقنين المصري فيميز به حالتين على الوجه الذي سبقه يسهانه ) .

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٣٥٧ .

( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ٣٥٧ .

المستحقة وبأجرة السنتين التاليتين اللتين لم تستحقا ، ويقف عند ذلك ، فيستطيع المستأجر أن ينقل ما زاد من المقولات على هذا ، ولو كان ما بقي من المقولات في العين المؤجرة لا يفي بأجرة السنتين الأخيرتين ما دام أنه يفي بأجرة السنة المستحقة والسنتين التاليتين . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا المعنى : « من بين ضمانات الأجرة . . . . حتى المؤجر في حبس هذه المقولات في حدود ما يفي منها بأجرة السنتين ، وما زاد على ذلك فلا حبس »<sup>(١)</sup> .

ومن حيث المقولات التي يستعمل عليها الحق ، يلاحظ أنها هي في الامتياز وفي الحبس . فالمقولات المثقلة بامتياز المؤجر هي نفسها المقولات التي يجوز للمؤجر حبسها ، والفقرة الأولى من المادة ٥٨٩ مدنى صريحة في هذا المعنى فقد رأيناها تقول : « يكون للمؤجر . . . أن يحبس جميع المقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر » . ومن ثم يكون للمستأجر أن ينقل ما زاد من المقولات ما دام الباقي منها ، أو الباقي مع ما استرده المؤجر من المقولات التي أخرجت ، كافياً لضمان الأجرة والحقوق الأخرى التي للمؤجر بموجب عقد الإيجار ، وللمستأجر أيضاً أن ينقل ما تقتضيه حرفته كالبضائع التي يبيعها لحسابه ، أو ما يقتضيه المألوف من شؤون الحياة كالحقائب التي تشمل على الملابس التي يحتاج إليها في السفر وكالسيارة التي يستعملها للركوب (م ٥٨٩ / ٢ مدنى) . وفي هذا المعنى تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « . . . وإذا كان النقل أمراً اقتضته حرفة المستأجر كالبضائع في الحانوت ، أو استلزمته مقتضيات الحياة كالسيارة في المنزل »<sup>(٢)</sup> . ويستعمل حتى الحبس على المقولات الموجودة في العين المؤجرة ولو لم تكن مملوكة للمستأجر ، بأن كانت مملوكة للمستأجر من الباطن أو للزوجة أو للغير ، وذلك في الحدود التي يتناول فيها حتى الامتياز هذه المقولات ، وقد بينها فيما تقدم<sup>(٣)</sup> . فإذا أخرجت هذه المقولات بالرغم من معارضة المؤجر أو دون علمه ، وانتقلت إلى حائر حسن النية ، فإن الحق في الحبس لا يخل بحق هذا الحائر ، إلا إذا وقع المؤجر

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٨ - وانظر عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٣٦

ص ٣٧٩ هامش ١ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٨ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٣٦٠ .

حجزاً استردادياً على المنقولات في مدى ثلاثين يوماً<sup>(١)</sup> على النحو الذي سنبينه فيما يلي .

٣٦٣ - الإجراءات التي يفرضها المؤجر لاستعمال حقه في الحبس :  
وسبيل المؤجر لاستعمال حقه في الحبس أن يوقع حجزاً تحفظياً على المنقولات إذا كانت لا تزال باقية في العين المؤجرة<sup>(٢)</sup> ، وأن يوقع حجزاً استردادياً على هذه المنقولات إذا كانت قد أخرجت بالرغم من معارضته أو دون علمه . وسيلاتي بيان كل من هذين الحجزين فيما يلي .

وبلاحظ أن المشروع التمهيدى للفقرة الأولى من المادة ٥٨٩ مدني كانت تنتهى بالعبارة الآتية : « ويكون استرداده ( المنقولات ) بتوقيع حجز تحفظي عليها ، وفقاً لأحكام قانون المرافعات في مدة ثلاثين يوماً تبدأ من وقت علمه بنقلها . » ثم حذفت هذه العبارة في لجنة المراجعة « اكتفاء بالنص العام الوارد في حق الحبس »<sup>(٣)</sup> . والنص العام الوارد في حق الحبس في التقنين المدني هو المادة ٢٤٨ ، وتجري على الوجه الآتي : ١ - ينقضى الحق في الحبس بخروج الشيء من يد حائذه أو محرزه . ٢ - ومع ذلك يجوز لحابس الشيء ، إذا خرج الشيء

( ١ ) وفي هذا الصدد تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « وحق المؤجر في الحبس ثابت حتى لو كانت المنقولات غير ملوكة للمستأجر مادامت مثقلة بحق الامتياز . فإن نقلت دون إذن المؤجر ، ولو دخلت في حيازة شخص حسن النية ، جاز للمؤجر أن يوقع حجزاً تحفظياً عليها في مدة ثلاثين يوماً من وقت علمه بنقلها ، تمهيداً لاستردادها » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٨ ) .

هذا وإذا كان الحائز ، في حالة توقيع الحجز الاستردادي في الميعاد القانوني ، قد اشترى المنقولات في سوق عام أو في مزاد علني أو بمن يتجر في مثلها ، كان له حق استرداد الثمن الذي دفعه قبل أن يتخلل عن المنقولات للمؤجر لحبسها . فيما يخص حق حبس المشتري ( حتى يسترد الثمن ) حق حبس المؤجر ، ويتقدم الحق الأول على الحق الثاني ( سليمان مرقس فقرة ٢٠٥ ص ٣٦٨ ) .

أما إذا نقل المستأجر ملكية المنقولات إلى شخص سوي<sup>(٤)</sup> النية ، أو نقلها إلى مكان آخر مع بقائها على ملكه ، فإن المؤجر أن يسترددها دون أن يتقيد في ذلك بتوقيع حجز استردادي .

( ٢ ) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلط بأنه إذا استعمل المؤجر حقه في حبس منقولات المستأجر ، لم يميز لهذا الأخير أن يحتج بذلك وأنه قد تعذر عليه إخلاء العين فلا يكون ملزماً بدفع الأجرة ( استئناف مختلط ١٠ ديسمبر سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٥٣ ) .

( ٣ ) انظر أنفاً فقرة ٣٦١ في الماشي .



من يده خفية أو بالرغم من معارضته ، أن يطلب استرداده ، إذا هو قام بهذا الطلب خلال ثلاثين يوماً من الوقت الذي علم فيه بخروج الشيء من يده ، وقبل انقضاء سنة من خروجه . وهذا النص يتعارض مع الميعاد المقرر في تقنين المرافعات لتوقيع الحجز الاستردادي ، فإن الفقرة الثانية من المادة ٦٠٢ مرافعات تنص على ما يأتي : ويجوز له (الموَجِر) ذلك (توقيع الحجز التحفظي) أيضاً إذا كانت تلك المنقولات والثمرات والمحصولات قد نقلت بدون رضائه من العين الموجرة ، ما لم يكن قد مضى على نقلها ثلاثون يوماً . فيعاد الثلاثين يوماً لتوقيع الحجز الاستردادي في التقنين المدني يسرى من الوقت الذي علم فيه الموجر بخروج المنقولات من العين الموجرة . ويسرى تقنين المرافعات من اليوم الذي أخرجت فيه المنقولات من العين الموجرة . ويرجع هذا الفرق ما بين التقنينين إلى عدم التنسيق ما بين النصوص في هذه المسألة . ونرى تطبيق نصوص تقنين المرافعات فيها يتعلق بالحجز الاستردادي الذي يوقعه الموجر لأنها نصوص جاءت خاصة بمحجز معين ، أما نصوص التقنين المدني فهي عامة تسرى على كل حائز بطلب استرداد الشيء الذي خرج من يده ، والخاص بقيد العام (١) .

### (د) توقيع الحجز التحفظي

٣٦٤ - فائرة الحجز التحفظي ونوعاه : لم يكثف المشرع بإعطاء الموجر

حق امتياز على مقنونة المستأجر وحققاً في حبس هذه المنقولات ، بل دعم هذين الحقين بحق ثالث هو حق توقيع الحجز التحفظي على هذه المنقولات (٢) . ويفضل هذا الحجز يستطيع الموجر أن يجعل حقه في الحبس متجاً ، إذ يمنع به المستأجر من إخراج منقولاته من العين الموجرة أو سردها إذا أخرجت . وبفضله أيضاً يستطيع الموجر أن يجعل حق الامتياز متجاً ، إذ لولاه لاستطاع المستأجر أن يتصرف المنقولات لحائز حسن النية فيتملكها ويضيق بذلك على الموجر حق امتياز ، أما بعد الحجز فلا يجوز للحائز حسن النية أن يجمع بجمعه على الموجر .

(١) انظر سليمان مرقس فقرة ٢٠٦ ص ٣٧١ هامش ١ (ويلعب إل أن نص تقنين المرافعات ، وقد صدر هذا التقنين بعد صدور التقنين المدني ، ينسخ نص التقنين المدني) .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن توقيع الحجز التحفظي لإجراء ضروره نفسك الموجر بحق امتياز (استئناف وطني ١٤ فبراير سنة ١٩٢٦ الحامدة ٧ رقم ١٢ ص ٢٤ - وانظر أيضاً استئناف مخطط ٤ أبريل سنة ١٨٨٩ م ١ ص ٩٤) .

وأهمية الحجز التحفظي أن المؤجر يستطيع توقيعه دون أن يكون لديه سند تنفيذي، ويكفيه أن يقدم عقد الإيجار لقاضي الأمور الوقفية ليحصل منه على أمر بالحجز. فإذا وقع الحجز تعين حارس قضائي على المنقولات، وامتنع بذلك أن تنتقل إلى يد الغير، وإلا كانت هناك مسؤولية جنائية على الحارس القضائي أو المستأجر حسب الأحوال، فضلاً عن أن حق الامتياز لا يضيع متى وقع الحجز التحفظي في ميعاده حتى لو انتقلت حيازة المنقولات إلى مشتر حسن النية كما سبق القول.

وهذا الحجز يستطيع المؤجر أن يوقعه على المنقولات، سواء أكانت موجودة في العين المؤجرة وهذا ما يسمى بحجز منقولات المستأجر أو بحجز الرهن (saisie-gagerie)، أم كانت قد نقلت من العين المؤجرة بشرط أن يوقع الحجز في ظرف ثلاثين يوماً من نقلها وهذا ما يسمى بالحجز الاستحقاق أو الحجز الاستردادى (saisie-revendication). وتنص المادة ٦٠٢ من تقنين المرافعات في هذا الصدد على ما يأتي: «المؤجر المقار أن يوقع في مواجهة المستأجر أو المستأجر من الباطن الحجز التحفظي على المنقولات والثمرات والمحصولات الموجودة بالعين المؤجرة، وذلك ضمناً لحق الامتياز المقرر في القانون المدني. ويجوز له ذلك أيضاً إذا كانت تلك المنقولات والثمرات والمحصولات قد نقلت بدون رضائه من العين المؤجرة، ما لم يكن قد مضى على نقلها ثلاثون يوماً»<sup>(١)</sup>.

**٣٦٥- من يستطيع توقيع الحجز وعلى أي المنقولات ولأي دين يجوز توقيع:**  
ويجوز من نص تقنين المرافعات المتقدم الذكر أن الذي يستطيع توقيع الحجز هو مؤجر المقار، ولو كان مستأجراً أصلياً وأجر من الباطن، أو كان مالكاً لحق الانتفاع دون الرقبة. وما قيل عن الدائن صاحب الحق الممتاز عند الكلام في حق امتياز المؤجر يقال هنا عن الدائن الذي يستطيع توقيع الحجز التحفظي<sup>(٢)</sup>.  
والمنقولات التي يجوز توقيع الحجز عليها هي نفس المنقولات التي تعتبر محلاً لامتياز المؤجر ولحقه في الحبس، وقد سبق الكلام في ذلك. فيتبع هنا ما ورد من التفصيلات هناك، من حيث جواز توقيع الحجز على المنقولات إذا كانت

(١) انظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٣٤١.

(٢) انظر آتياً فقرة ٣٥٧.

موجودة بالعين المؤجرة وكانت مملوكة للمستأجر ، ومن حيث جواز الحجز على المنقولات ولو خرجت هذه المنقولات من العين بشرط أن يقع الحجز عليها في ظرف ثلاثين يوماً من نقلها وما ورد في ذلك من التفصيل فيما إذا كسب شخص حقاً عينياً على هذه المنقولات قبل توقيع الحجز ، ومن حيث جواز الحجز على المنقولات الموجودة في العين وإن كانت غير مملوكة للمستأجر على التفصيل الذي سبق بيانه <sup>(١)</sup> ، فإن حق توقيع الحجز التحفظي مقترن بحق الامتياز وبالحق في الحبس في كل هذه المسائل <sup>(٢)</sup> .

وكذلك الحق الذي يجوز توقيع الحجز من أجله هو نفس الحق الممتاز ، فيشمل الأجرة المستحقة كلها والتي تستحق إلى يوم بيع المنقولات <sup>(٣)</sup> ، وفوائد الأجرة ، والمصرفات ، وما قد يكون المستأجر ملزماً به من التعويضات للمؤجر لأي سبب يستند إلى عقد الإيجار ، وقد تقدم ذكر ذلك <sup>(٤)</sup> .

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٥٨ - فقرة ٣٦٠ و فقرة ٣٦٢ .

(٢) ولا يجوز حجز ثمار المتصلة ولا المزروعات القائمة قبل فسخها بأكثر من خمسة وخمسين يوماً ، إلا كان الحجز باطلاً (م ٤٩٩ مرافعات) .  
وانظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٣٤٢ .

(٣) ولا يجوز توقيع الحجز التحفظي لأجرة لم تستحق ولو كان هناك اتفاق بين المتعاقدين على ذلك ، لأن إجراءات الحجز والبيع تمتد من النظام العام ( استئناف مخطوط ٢٢ مايو سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ٣٣١ - عابدين ١٩ سبتمبر سنة ١٩٢٤ المحاماة ٥ رقم ١٣٠ ص ١٤٤ ) - هذا ولا يوجد ما يمنع من توقيع الحجز التحفظي للتأمين على أداء دين معترف بأصل وجوده ولكن متنازع في مقداره ، وفي هذه الحالة يكون المحكمة المطروح أمامها طلب الحكم بصحة الحجز أن تؤجل البت في هذا الطلب حتى يصنى الحساب أو يقدر الدين ( نقض فرنسي ٣١ يولييه سنة ١٩٢٥ المحاماة ٦ ص ٦٧٤ ) .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٣٥٧ - ويجوز توقيع الحجز التحفظي ولو كانت الأجرة بفسنها كفيل ( استئناف مخطوط ٢٩ أبريل سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٣٢٦ ) . وقد قضى بأنه يجوز للمؤجر توقيع الحجز التحفظي ولو أظفر التاجر ، لأن القانون إذا كان قد منع المؤجر من إتخاذ الإجراءات التنفيذية على منقولات المستأجر المفلس المعلقة لإدارته في خلال الثلاثين يوماً التالية لصدور حكم الإفلاس (م ٢١٧ تجاري) ، فإنه لم يمنع إتخاذ المؤجر الإجراءات التحفظية في خلال هذه المدة ، لأن دين الأجرة مضمون بامتياز على هذه المنقولات ( المنيا الجزئية ٣ أبريل سنة ١٩٣٨ المحنوعة الرعية ٣٩ رقم ١٣٤ ص ٣٣٩ . وانظر استئناف مخطوط ١٥ نوفمبر سنة ١٩٠٥ م ١٨ ص ١٤ ) .

وانظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٣٤٢ .

٣٦٦ - إجراءات المحجز التحفظي : يوقع المحجز التحفظي بأمر من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة التابع لها موطن المستأجر ، ومع ذلك لا حاجة إلى هذا الأمر إذا كان بين الدائن حكم غير واجب النفاذ . ويطلب الأمر بعريضة مسببة ، وللقاضي قبل إصدار أمره أن يجري تحقيقاً مختصراً إذا لم تكنه المستندات المؤيدة للطلب ، ويجوز أن يكون أمره بتوقيع المحجز بعد مهلة للمستأجر لا تزيد على ثلاثة أيام من تاريخ هذا الأمر ( م ٦٠٤ مرافعات )<sup>(١)</sup> .

ويجب أن يعلن المؤجر إلى المستأجر محضر المحجز والأمر الصادر به في ظرف ثمانية أيام من تاريخ توقيعه ، ويشتمل إعلان محضر المحجز على تكليف المستأجر الحضور أمام المحكمة في المواعيد المعتادة لسماع الحكم بثبوت الحق وصحة المحجز ، ومع ذلك لا يلزم رفع دعوى صحة المحجز إذا كان قد وقع بناء على حكم لم يصح بعد قابلاً للتنفيذ ( م ٦٠٥ مرافعات ) .

( ١ ) ولا يجوز لأمر بالمحجز إلا لحق حال الأداء . وإذا لم تكن الأجرة قد حلت ونقل المستأجر المنقولات فأضعف التأمينات ، فإن الأجرة تحمل بسقوط الأجل لإضعاف التأمينات ( قنا الجزئية ٢٥ أبريل سنة ١٩٤٣ المجموعة الرسمية ٢٨ ص ١٣٦ ) .

وقبل صدور أمر القاضي بالمحجز لا يجوز للمؤجر منع المستأجر من نقل أمته من اليمن المؤجرة ، فإذا فعل ذلك بطريقة استبدادية وبدون استصدار أمر من القاضي ، كان مثولاً عن تدليس الضرر الأدبي والضرر المادي للذين يلحقان بالمستأجر ( محكمة شارنتون الفرنسية ١٣ نوفمبر سنة ١٩٢٤ المحاماة ٧ ص ٢٧٨ - وانظر التعليق الوارد على هذا الحكم في مجله المحاماة ، وقد جاء فيه أنه قد حدث في مصر أن بعض الملاك أراد منع المستأجرين من نقل مفروشاتهم بالقوة ، فتدخلت الشرطة ونصرت المستأجر على المؤجر بناء على عدم وجود حق للمؤجر في حبس مفروشات المستأجر بالقوة وبدون أمر قضائي : انظر الإيجار المؤلف فقرة ٣٤٣ ص ٤٤٥ هامش ٣ ) - ومع ذلك يصلح الشرط الوارد في عقد الإيجار الخاص بحق المؤجر في حبس المحصول ونقله في شقة عند تأخر المستأجر في سداد الأجرة أو المبالغ الناشئة من عقد الإيجار ، ويجب على قاضي الأمور المستعجلة تنفيذ هذا الشرط لعدم مخالفته لقانون أو النظام العام أو الآداب ( مصر الكلية ١٢ ديسمبر سنة ١٩٣٤ المحاماة ١٦ رقم ١٣٧ ص ٣٢٨ ) . وقد رأينا أنه يجوز إعطاء المحصول للمالك ضماناً للأجرة مع توكيله في يمه واستيفاء الأجرة من الثمن ( استئناف مخطط ٦ يناير سنة ١٩٠٥ م ٢٧ ص ١٠٧ وانظر آنفاً فقرة ٣٤٥ في الهامش - استئناف وطني ١٢ فبراير سنة ١٩١٤ الشرائع ١ ص ٢٧٩ وانظر آنفاً فقرة ٣٤٩ في الهامش ) . ومع ذلك قد قضى بأن الشرط الوارد في عقد الإيجار والقاضي بإثابة المستأجر للمؤجر في بيع المنقولات دون اتباع إجراءات المحجز شرط باطل ( الإسكندرية الوطنية ٢٢ يناير سنة ١٩٤٥ المجموعة الرسمية ٤٧ رقم ٤٣ ) - ولعل الفرق بين الإثابة في بيع المحصولات والإثابة في بيع المنقولات -

وإذا حكم بصحة الحجز ، اتبعت الإجراءات المقررة قانوناً لبيع المنقولات (م ٦٠٧ مرافعات<sup>(١)</sup>) . وإذا وقع المؤجر الحجز على منقولات المستأجر من الباطن<sup>(٢)</sup> ، فإن إعلان الحجز لهذا المستأجر يعتبر أيضاً بمثابة حجز تحت يده على الأجرة ، وإذا كان المستأجر الأصلي غير ممنوع من التأجير من الباطن صح للمستأجر من الباطن أن يطلب رفع الحجز على منقولاته مع بقاء الحجز تحت يده على الأجرة بشرط اتباع الإجراءات الأخرى المقررة لحجز ما للمدين لدى الغير (م ٦٠٨ مرافعات) .

ولا نفيض هنا في بيان إجراءات الحجز ، فإن هذا موضعه قانون المرافعات .

## المبحث الثاني

استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له

٣٦٧ — كيفية استعمال العين وعمرم أحداث تغييرات بها : يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين فيما أعدت له ، وبألا يحدث بها تغييرات ضارة . فتكلم في هاتين المسألتين .

### الطلب الأول

كيفية استعمال العين المؤجرة

٣٦٨ — نص من قانونية : تنص المادة ٥٧٩ من التقنين المدني على ما يأتي :

« أن المحصولات معدة بطبيعتها للبيع فالإثابة في بيعها تتفق مع طبيعتها ، أما المنقولات فليست معدة للبيع في الأصل فالإثابة في بيعها تنطوي على مظنة أن المؤجر قد أراد تقاضي إجراءات الحجز . ويبدو أن الأمر مرده تبيين نية المتعاقدين ، فإن ظهر أنهما قصدا تقاضي إجراءات الحجز فالشرط باطل . انظر في طلب المؤجر لتسليم المنقولات المحجوز عليها بواسطة خير استئناف مختلط ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢١٠ .

( ١ ) وإذا حكم بطلان الحجز التحفظي أو بيلغائه لانعدام أساسه ، جاز الحكم على المؤجر بمرامة لا تزيد على مشرين جنياً فضلاً عن التضييعات للمستأجر (م ٦٠٩ مرافعات) .

( ٢ ) ويجوز كذلك حجز منقولات المستأجر من الباطن حجزاً تنفيذياً إذا كان عقد الإيجار الأصل عقداً رسمياً ومشروطاً فيه عزم التأجير من الباطن (استئناف وطني ٦ مارس سنة ١٩١٣ المجبوبة الرسمية ١٢٠ رقم ٨٣ ص ١٥٧) .

« يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له » (١) .  
ويقابل هذا النص في التقنين المدني القديم المادتين ٣٧٦ - ٣٧٧ / ٤٦١ - ٤٦٢ (٢) .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٤٧ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٧٨ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٦٠ و ٧٦١ / ١ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٦٨ (٣) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٧٩ من المشروع التمهيلي حل وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وفي لجنة المراجعة أدخلت تعديلات لفظية فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٠٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٧٩ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢٦ - ص ٥٢٧ ) .

(٢) التقنين المدني القديم م ٤٦١/٣٧٦ : على المستأجر أن يستعمل الشيء الذي استأجره فيما هو معد له ...  
م ٤٦٢/٣٧٧ : لا يجوز للمستأجر أن يستعمل الشيء الذي استأجره في أمر غير ما هو مشروط في سند العقد .

( وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد ) .

(٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٤٧ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٥٧٨ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٧٦٠ : من استحق منفعة معينة بهقد الإجارة ، فله أن يستوفي حينها أو مملها أو دونها ، ولكن ليس له أن يستوفي ما فوقها .  
م ٧٦١ / ١ : يعتبر التقييد في الإجارة ، سواء اختلف الارتفاع باختلاف المستوفين أم لم يختلف .

م ٧٦٢ : أيا كان المأجور يجب على المستأجر أن يستعمله على النحو المين في عقد الإيجار .  
فلان سكت بالعقد ، وجب عليه أن يستعمله بحسب ما أعد له ووفقاً لما يقتضيه العرف .  
( وأحكام التقنين العراقي تتفق مع أحكام التقنين المصري - انظر عباس حسن الصراف فقرة ٩١٦ - فقرة ٩٢٢ ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٦٨ : على المستأجر واجبات أساسيان : (١) أداء بدل الإيجار . (٢) المحافظة على المأجور واستعماله بحسب الفرض الذي أعد له أو الفرض الذي عين في العقد مع اجتناب الإفراط وسوء الاستعمال .  
( وأحكام التقنين الثاني تتفق مع أحكام التقنين المصري ) .

ويعتبر من هذا النص أن المستأجر يلتزم بأن يستعمل العين المؤجرة إما على النحو المتفق عليه إذا كان هناك اتفاق ، وإما بحسب طبيعة العين وطبقاً لما أعدت له إذا لم يكن هناك اتفاق . وهو على كل حال ملزم بأن يستعمل العين فلا يتركها دون استعمال على نحو يضر بها . فإذا أخل بما ألزم به ، جاز للمؤجر طلب التنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتض .

فتكلم إذن في المسائل الآتية : ( ١ ) استعمال العين إذا كان الاستعمال مبيناً في العقد . ( ٢ ) استعمال العين إذا كان الاستعمال غير مبين في العقد . ( ٣ ) التزام المستأجر بعدم ترك العين دون استعمال . ( ٤ ) جزاء الإخلال بالالتزام (١) .

٣٦٩ — استعمال العين إذا لم يبين استعمال مبيناً في العقد : قد يكون استعمال العين مبيناً في العقد ، كأن ينص صراحة على أن المنزل قد أوجر للسكنى ، أو أن الأرض قد أوجرت للزراعة أو لتشييد مصنع عليها ، أو أن العين قد أوجرت لتستعمل مقهى أو مطعماً ، ففي هذه الحالة يجب اتباع نص العقد . وعلى ذلك لا يجوز للمستأجر ، إذا كان عقد الإيجار قد بين في أى شيء تستعمل العين المؤجرة ، أن يستعمل العين في شيء آخر (٢) . فإذا بين العقد أن العين تستعمل مقهى أو مشرباً ، لم يجوز استعمالها مسرحاً غنائياً أو مطعماً . وإذا بين أنها تستعمل للسكنى ، لم يجوز استعمالها للتجارة . وإذا عين نوع التجارة التي تباشر في العين المؤجرة ، لم تجز مباشرة تجارة غيرها كما إذا استبدل المستأجر بتجارة الحبوب إدارة محل للبقالة . وإذا أوجرت الأرض للزراعة واشترط المؤجر على المستأجر أن يتبع نظاماً خاصاً في زراعة الأرض ، كالأجواز ثلثها في زراعة القطن وأن يكون الثلث المزروع قطعاً غير الثلث الذي زرع في العام السابق والعام الذي قبله ، فإن المستأجر ملزم باتباع هذا النظام في الزراعة ، ومجاوزته الثلث

( ١ ) هذا إل أنه يجب على المستأجر أن يدل من الغاية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المتأجر ( م ٥٨٣ / ١ مدني ) . فغاية الشخص المتأجر الواجب على المستأجر بذلها المطلوبة منه في استعمال العين المؤجرة كما هي المطلوبة منه في المحافظة على العين . وستناول هذا الالتزام عند الكلام في محافظة المستأجر على العين المؤجرة .

( ٢ ) لوران ٢٥ ققرة ٢٦١ - هيك ١٠ ققرة ٣٠٨ - جيوار ٢ ققرة ١٩٧ - بودوي ولال ١ ققرة ٧٦٢ - أوبري ورو وإسمان ٥ ققرة ٣٦٧ ص ٢٢٢ - بلانول ورويه ١٠ ققرة ٥٦٧ .

في زراعة القطن أو زراعته جزءاً من الأرض قطعاً سبقت زراعته في العامين السابقين بعد كل منهما مخالفة لالتزامه<sup>(١)</sup>.

على أنه لا يجوز التشدد في مراعاة هذه القاعدة فالعرف قد يعدل فيها، ويميز لمن استأجر عيناً لمباشرة تجارة معينة أن يضيف إليها تجارة أخرى جرى العرف بإضافتها، أو كانت تشبه التجارة المشروطة، أو تعد من مكملاتها، ما دامت العين المؤجرة لا يصيبها ضرر من هذا التعديل<sup>(٢)</sup>. كذلك يكون المؤجر متعصفاً

(١) استئناف مخطط ٢٤ يناير سنة ١٨٩٥ م ٧ ص ١٤٥ - استئناف مصر ١٩ مارس سنة ١٩٣٣ الهامة ١٤ ص ٤٠٧ - وقضى بأن المستأجر ملتزم دون شرط أن يراعى أحكام القانون في مقدار المساحة التي يجوز زراعتها قطعاً (استئناف مخطط ١٦ مايو سنة ١٩٣٣ م ٤٥ ص ٢٨٦). وقضى بأنه إذا اشترط المؤجر ألا يزرع المستأجر في الأرض محصولاً يجاوز مهده حده وقت انتهاء الإيجار، لم يجز للمستأجر طلب امتداد الإيجار إلى حين حصد المحصول (استئناف مخطط ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٣٧) - وقضى بأن من يستأجر مكتباً في النور الرابع لا يجوز أن يحوله إلى حافوت لبيع البضائع بالتجزئة (استئناف مخطط ٩ أبريل سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٠٢). ولا يجوز لمن استأجر مسكناً لاستغلاله غرضاً مفروشة فيكون للمؤجر الحق في زيادة الأجرة بنسبة ٧٠٪ من أجرة أبريل سنة ١٩٤١ أن يحوله إلى مسكن خاص به فلا يكون للمؤجر حق إلا في زيادة تتراوح بين ١٠ و ١٤ فقط (مصر الكلية دائرة الإيجارات ٥ ديسمبر سنة ١٩٤٩ الهامة ٢٩ رقم ٥٧٠ ص ١٢٣٠). وإذا رخص المؤجر للمستأجر أن يضع لافتة تحمل اسمه على شرفة العقار المؤجر، فإنه لا يحق للمستأجر أن يضع لافتة كبيرة إلى حد أنها تستلزم إجراء أعمال ضارة بالعقار، ويجوز في هذه الحالة للقاضي الأمور المستعجلة أن يأمر بترفع اللافتة (استئناف مخطط ٢١ فبراير سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ١٨١). ومن استأجر مكاناً لاستعماله مشرباً (بار) لا يجوز له أن يحوله إلى مكان لبيع البرانيف (استئناف مخطط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٥٨).

(٢) محكمة ليل الفرنسية ١٨ أبريل سنة ١٨٩٩ المونيتور القضائي ١٩٠٠ ص ٦٣ (محل بقالة يبيع عدا أصناف البقالة خضاراً وسمكاً ولبناً وطيوراً). السين الفرنسية ١٩ يناير سنة ١٩٠٠ دالوز ١٩٠٠ - ٢ - ١٩٢ (محل تجارة فحم ينشئه مكاناً في نفس المثل لتصليح الأحذية مما يتفق مع عرف الجهة) - حكم آخر من السين ٢٨ يولي سنة ١٩٠٨ جازيت دي تريينو ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٠٨ (محل لبيع الأدوات المنزلية يبيع إلى جانب ذلك غاز البترول والبنزين للسيارات) - انظر أيضاً: باريس ١٥ يناير سنة ١٩٢٤ جازيت دي باليه ١٩٢٤ - ١ - ٤٢٦ - ٢ - ١٩٣٥ جازيت دي باليه ١٩٣٥ - ٢ - ٤٨٢ - السين ١٩ نوفمبر سنة ١٩٥٢ جازيت دي باليه ١٩٥٢ - ١ - ٢٨ - استئناف مخطط أول فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٧٤ (استئجار مخزن للسيارات القديمة لا يمنع من إبداع أشياء قديمة أخرى لا تعود بضرر حل المالك). وانظر بودي وقاله ١ غقرة ٧٦٢ - أوبري ورو وإسمان ٥ غقرة ٣٦٧ ص ٢٢٣ - بلانويل وديير ١٠ غقرة ٥٦٧.



في استعمال حقه في منع المستأجر من مباشرة مهنة أخرى غير المشروطة في العقد إذا ثبت أنه لم يلحق به أى ضرر من استعمال المستأجر لهذه المهنة، وأنه إنما يستعمل حقه للنكاية بالمستأجر<sup>(١)</sup>.

هذا ولا يكتفى أن تبين مهنة المستأجر في العقد حتى يفهم من ذلك أن العين المؤجرة لا يصح استعمالها في غير هذه المهنة، وإنما يكون هذا مجرد قرينة على ذلك يصح إثبات عكسها<sup>(٢)</sup>.

٣٧٠ - استعمال العين إذا ظهر استعمال غير معين في العقد : أما إذا كان الاستعمال غير معين في العقد، ألزم المستأجر أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له . والظروف وقرائن الأحوال هي التي تدل على كيفية الاستعمال . ويرجع في ذلك إلى مهنة المستأجر لا سيما إذا بينت هذه المهنة في العقد، وإلى ما كان الشيء مستعملاً فيه من قبل<sup>(٣)</sup>، وإلى كيفية إعداد العين المؤجرة فتدل طريقة إعدادها على أنها تستعمل لغرض خاص كقههى أو مسرح أو مخبز ، وإلى ما نشر عنه من الإعلانات قبل الإيجار<sup>(٤)</sup>، وإلى الناحية الموجود بها العين المؤجرة، وإلى العرف والعادات المحلية<sup>(٥)</sup>، وإلى غير ذلك من القرائن التي تدل على النية المحتملة

(١) ويرانتون ١٧ فقرة ٧٤ - بودرى وقال ١ فقرة ٧٦٧ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٧١ - سليمان مرقس فقرة ٢٠٨ ص ٣٧٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٩٧ ص ٢٢٤ - ص ٣٢٥ - محمد حل إمام فقرة ١١٦ ص ٢٧١ - عبد المنعم البراوى ص ٧٩ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٤٩ ص ٢١٢ - ولكن ذهب كثير من الفقهاء إلى عكس هذا الرأي (ترولون ٢ فقرة ٣٠٠ - لوران ٢٥ فقرة ٢٥٨ وفقرة ٢٦٣ - هيك ١٠ فقرة ٣١١ - جيوار ٢ فقرة ٢٠١) .

(٢) انظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٢٧١ .

(٣) أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٣١ هامش ١ - بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٥٦٧ ص ٧٨٩ .

(٤) هيك ١٠ فقرة ٣٠٩ .

(٥) استئناف مخطط أول يولييه سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ٢٨٩ - وقد قضى بأن استعمال المستأجر لسطح المنزل لا يعد خروجاً عن الغرض من التأجير ولا زيادة في الانتفاع ، لأن العرف يميز للمستأجرين استعمال السطح وهو ما يعد من مكلات الانتفاع بالسكن مادامت العين المؤجرة لا يصيبها ضرر من هذا الانتفاع ومادام المؤجر لم تتصل له مصلحة مشروعة (شيرا ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٥١ الحاماة ٣٢ رقم ٣٠٧ ص ١١٨٧) .

للمتعاقدين<sup>(١)</sup> . وقاضى الموضوع هو الذى يبت فى تحديد الغرض الذى أعدت له العين المؤجرة<sup>(٢)</sup> .

فإذا كانت العين المؤجرة فى جهة صناعية وكانت معدة لأن تكون مصنعا، لم يستطع المستأجر أن يستعملها لغرض آخر ، بل يجب عليه ألا يقف سبب المصنع وقفاً غير معتاد . وكذلك الحال فيما لو كان المؤجر معداً لأن يكون مطعماً أو فندقاً أو مقهى أو غير ذلك<sup>(٣)</sup> . كذلك لا يجوز للمستأجر ، إذا كان المنزل الذى استأجره فى حى تسكن فيه الطبقة العليا من الناس ، أن يعدد إلى تحويله نادياً تأوى إليه الغرغاء . وقد قضى بأن تغيير المحل المؤجر من محل سكن إلى فندق فيه تغيير لموضوع عقد الإيجار ، فإذا حصل هذا التغيير بغير رضا المؤجر كان لهذا حق طلب الفسخ<sup>(٤)</sup> . وقضى أيضاً بأن مباشرة مهنة الطب مباحة حتى فى محل السكن بشرط أن يكون ذلك بشكل معتاد ، ولكن الطبيب الذى يباشر مهنته فى منزل يستقبل فيه نوعاً خاصاً من المرضى ، ويحتلهم بطريق النشر فى الصحف ، ويعودهم مجاناً بحيث يصبح دخول المنزل فى ساعات معينة مباحاً للجميع ، يكون مسئولاً لدى المؤجر إذا كان قد استأجر المكان ليكون سكناً له ولأسرته<sup>(٥)</sup> .

### ٣٧١ - التزام المستأجر بعدم ترك العين ووجه استعمال : وكما لا يجوز :

للمستأجر أن يستعمل العين المؤجرة فى غير ما أعدت له ، كذلك لا يجوز له أن يترك العين دون استعمال أصلاً إذا كان من وراء عدم الاستعمال ضرر يلحق بالعين<sup>(٦)</sup> . وإذا كان استعمال العين المؤجرة حقاً للمستأجر ، فهو أيضاً واجب عليه .

فالمستأجر الذى يهجر منزلاً استأجره للسكنى ، ولا يترك من يتعهد المنزل

(١) بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٥٦٧ .

(٢) أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ *Louage* فقرة ٣٧٩ .

(٣) قارن استئناف مخطط ١٧ مايو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٦٢ .

(٤) نقض فرنسى ٢٩ مايو سنة ١٩٢٥ المهامة ٧ ص ٢٧٠ .

(٥) استئناف مخطط ٤ ديسمبر سنة ١٨٩٥ م ٨ ص ٢٤ - وقارن استئناف مخطط

أول يونيو سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ٥٨٩ - وانظر فى ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٢٧٢ .

(٦) ويجوز للمستأجر أن يستعمل العين من طريق نائب عنه ، كوكيل أو مستأجر من الباطن أو متنازل له عن الإيجار (بودرى وقال ١ فقرة ٧٥٣ . سليمان مرقس فقرة ٢١٠ - مه القنطاع مه الباقى فقرة ١٩٦) .

بالصيانة ، يكون مسئولاً عن تعويض ما قد يحدثه تركه لمنزل من تخرب أو تلف لعدم سكناه ، أو من ضرر لعدم النظافة أو التهوية<sup>(١)</sup> . ولكن من استأجر منزلاً لاستعماله مصيفاً لا يكون ملزماً بسكناه طول السنة ، وما دام يتعهد بالصيانة فلا مسئولية عليه من عدم سكناه في غير الصيف<sup>(٢)</sup> . ومن استأجر حانوتاً للتجارة لا يكون ملزماً بمباشرة التجارة بنفسه ، بل له أن يفوض عنه وكيلاً لمباشرتها<sup>(٣)</sup> . ومن استأجر أرضاً للزراعة يجب أن يزرعها ، وإلا كان مسئولاً عما يصيب الأرض من التلف بسبب تركها غير مزروعة . وقد نصت المادة ٦١٣ / ١ مدني في هذا الصدد على أنه « يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف ، وعلى المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للإنتاج »<sup>(٤)</sup> . ومن استأجر مصنعاً يجب عليه ألا يقف العمل فيه . وإلا كان مسئولاً عن وقف العمل كالتلف الذي يصيب الآلات وکانصراف العملاء عن المصنع .

هذا وواضح أن من استأجر متجرّاً (fonds de commerce) يجب عليه أن يداوم فيه العمل حتى يحتفظ بقيمته التجارية ويستبقى العملاء ، ولا يجوز له أن يغير الاسم التجاري للمحل ، وإن كان له أن يضيف عليه اسماً جديداً بشرط

(١) استئناف مختلط ٤ مايو سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٩٦ - ديفرجيه ١ فقرة ٤٣٧ - هيك ١٠ فقرة ٣٠٨ - بودري وقال ١ فقرة ٧٥٣ - بلانويل وريبير ١٠ فقرة ٥٦٥ - ومن استأجر داراً مفروشة وجب عليه استعمالها محافظة على المقرشات من اتلف أو السرقة (فقض فرنسي ١٠ يولييه سنة ١٩٥٠ جازيت القضاء ١٩٥٠ - ٢ - ٢٤٥) .

(٢) جيوارد ٢ فقرة ٢٧١ - وقد يقضى العرف كذلك بعدم استعمال العين مدة معينة كل سنة ، ويقع ذلك في المصانع تغلق مدة وجيزة لتفقد الآلات ، وفي المتاجر الجرد (سليمان مرقس فقرة ٢١٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٩٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩٩ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٥١ ص ٢١٤) . وقد ترك البين دون استعمال لقوة القاهرة ، كما إذا كان المنزل آيلاً للسقوط أو شغلته جهة الإدارة على سبيل الاستيلاء المؤقت أو اضطر المستأجر إلى ترك العين بسبب احتلال جيوش الأعداء أو اضطراره لعدم زراعة الأرض بسبب تعذر زراعتها (جيوارد ٢ فقرة ٣٩١ - بودري وقال ١ فقرة ٧٥٦ - سليمان مرقس فقرة ٢١٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٩٦ - محمد علي إمام فقرة ١١٧ ص ٢٧٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٥١ ص ٢١٤ - استئناف مختلط ٣٠ مايو سنة ١٩٣٢ م ٤٥ ص ٢٩٨ - مصر الوطنية ٢٧ أكتوبر سنة ١٩٣٤ المبحوثة الرسمية ٣٦ ص ١٢٠) .

(٣) بودري وقال ١ فقرة ٧٥٣ .

(٤) انظر أيضاً م ١٧٩٦ مدني فرنسي .

الاً بضردك بالتجر (١) . والمستأجر المتجر أن يياشر نفس المهنة في مكان آخر ، ولكن بشرط أن يياشر العمل في المحل المؤجر ، وبشرط ألا يكون المحل الآخر موجوداً بجوار المحل المؤجر لمزاحته فقد يتفق أن شخصاً يستأجر محل مزاحه يفرض وقفه وإبعاد العملاء عنه حتى يصيح بلا مزاحم فتل هذا العمل يتنافى مع التزام المستأجر الذي نحن بصدده . أما إذا كان المستأجر لم يستأجر المتجر نفسه بل اقتصر على استئجار المكان ثم أنشأ المتجر فيه ، فله أن يتصرف في تجارته كما يشاء لأنها ملكه ، وكذلك الحال فيما إذا استأجر المحل واشترى التجارة ، سواء اشتراها من مالك المحل نفسه أو من الغير ، فإنه يصيح مالكا للتجارة وله حق التصرف فيها ، ويموز له أن يقفل المحل المؤجر الذي يياشر فيه التجارة وينقل تجارته إلى محل آخر ، ويبقى المحل المؤجر مقفلا مدة طويلة قبل انتهاء الإيجار حتى يتعود العملاء الاتجاه إلى المحل الجديد (٢) .

٣٧٢ - جزاء الإخلال بالتزام : وإذا أخل المستأجر بالتزامه من استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له على التفصيل المتقدم ، فله المؤجر طبقاً للقواعد العامة أن يطالب المستأجر بتنفيذ هذا الالتزام عينا ، فيلزمه بأن يستعمل العين كما ينبغي ، أو بالأبلى يتركها دون استعمال . ويستطيع أن يلجأ في ذلك إلى طريق التهديد المالي ، بل يجوز له عند الاقتضاء أن يطلب وضع العين تحت الحراسة لإدارتها على الوجه الواجب .

والمؤجر أيضاً أن يطلب فسخ الإيجار طبقاً للقواعد العامة لعدم قيام المستأجر بتنفيذ التزاماته ، وليست المحكمة ملزمة حتماً بإجابة هذا الطلب ، وقد تكتفى بالحكم على المستأجر باستعمال العين الاستعمال المشروع وتحويل الضرر الذي أصاب المؤجر من عمله . وكذلك يستطيع المستأجر أن يتلافى الحكم بفسخ العقد إذا رجع من نفسه عما أوجب مسئوليته (٣) .

(١) تقض فرنس أول مارس سنة ١٨٩٩ - سير ١٩٠١ - ١٢٦ .

(٢) انظر في ذلك الإيجار المؤلف بقرة ٢٧٤ - وإذا ترك المستأجر العين دون استعمال جاز للمؤجر ، إذا كان عدم الاستعمال ضاراً بالعين ، أن يطلب إلزام المستأجر باستعمالها عن طريق التهديد المالي ، أو أن يطلب تعيين حارس لإدارتها لحساب المتأجر ، وهذا مما حقه في طلب الفسخ كما سيحى ( سليمان مرقس بقرة ٢١٠ - منصور مصطفي منصور بقرة ١٩٩ ) .

(٣) برودى وقال ١ بقرة ٧٧٤ - أوبرى ورومان • بقرة ٢٦٧ ص ٢٤٥ -

وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو القسح ، فإن له في الحالتين أن يطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء إخلال المستأجر بالتزامه .  
ولم ير المشرع حاجة إلى النص على شيء مما تقدم اكتفاء بالقواعد العامة ، فليس في تطبيق هذه القواعد أى خفاء يستوجب النص<sup>(١)</sup> .  
هذا وللمؤجر الحق في التأكد من أن المستأجر قائم بالتزامه ، وله أن يلجأ في ذلك إلى قاضي الأمور المستعجلة ، كما إذا اشترط في الإيجار أن تراعى في زراعة الأرض شروط معينة وأراد التثبت من أن المستأجر يراعى فعلا هذه الشروط<sup>(٢)</sup> .

### المطلب الثاني

#### إحداث المستأجر لتغييرات في العين المؤجرة

٣٧٣ — نصوص قانونية : تنص المادة ٥٨٠ من التقنين المدني على ما يأتي :  
١ — لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً يبدون إذن المؤجر ، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر .  
٢ — فإذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة مجاوزاً في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة ، جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها ، وبالتعويض إن كان له مقتض<sup>(٣)</sup> .

جبلانيول وريير ١٠ فقرة ٥٦٨ — وقد قضت محكمة الاستئناف المختلة بأنه يجوز للمؤجر فسح الإيجار إذا أساء المستأجر استعمال العين بأن أعدها لتكون محلاً سرياً للدمارة ، وفي هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يلجأ إلى قاضي الأمور المستعجلة لرد المستأجر من العين ( استئناف مختلط ١٧ يونيو سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٢٣٩ ) .

( ١ ) قارن سليمان مرقس فقرة ٢١٢ .

( ٢ ) استئناف مختلط ١٨ نوفمبر سنة ١٩٠٣ م ١٦ ص ١٠١ — وانظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٢٧٧ .

( ٣ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٨٠ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة أدخلت تحويرات لفظية بسيطة فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٠٩ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٠٨ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٨٠ ( مجموعة الأعمال التشريعية ٤ ص ٥٢٨ — ص ٥٣٠ ) .

ويقابل هذا النص في التقنين المدني القديم المادة ٣٧٦ / ٤٦١ (١).

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٤٨ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٧٩ - ولا مقابل له في التقنين المدني العراقي ولا في تقنين الموجبات والعقود اللبناني (٢).

٣٧٤ - حرّم جواز إبراء تغييرات صارفة إلا بإذن المؤجر : ويخلص من النص المتقدم الذكر أن المستأجر يلتزم بالآلا يحدث تغييراً صارفاً في العين المؤجرة بدون إذن المالك (٣).

والمراد بالتغيير هنا أن يكون تغييراً مادياً ، لا مجرد تغيير استعمال العين فقد سبق بيان الحكم في ذلك . فإذا فتح المستأجر في المكان المؤجر نوافذ جديدة ، أو سد نوافذ موجودة ، أو غير في ترتيب غرف المنزل تغييراً مادياً (٤) ، أو قسم حائوئناً كبيراً إلى حائوتين صغيرين ولو كان هذا التقسيم مفيداً له ، أو هدم سور المنزل ، أو سد بعض المراوى أو المصارف في الأرض الزراعية ، أو انتزع بعض آلات المصنع ، أو غير اسم المتجر (٥) ، أو أحدث أى تغيير مادي آخر في العين

(١) التقنين المدني القديم م ٣٧٦ / ٤٦١ : . . ولا يجوز له (المستأجر) أن يحدث فيه (الشيء المؤجر) تغييراً بدون إذن المالك . ومع ذلك إذا أحدث المستأجر تغييرات فلا يكلف بإعادة الشيء إلى حالته الأصلية إلا إذا حصل من تلك التغييرات ضرر للمالك .  
(و أحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد ) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري : م ٥٤٨ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٥٧٩ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل - ولكن النص تطبيق للقواعد العامة فيسرى حكمه في العراق .  
تقنين الموجبات والعقود اللبناني لا مقابل - ولكن النص تطبيق للقواعد العامة فيسرى حكمه

في لبنان .

(٣) ويقابل التزام المستأجر هذا التزام المؤجر بالآلا يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بانتفاع المستأجر بها ( م ١/٥٧١ مدني وانظر آتفاً فقرة ٢٥١ ) .

(٤) كأن قسم الحجرة الواحدة إلى حجرتين لا بمجرد حاجز خشبي ، أو أدخل حجرة في أخرى من طريق حرم الخائط . أما إذا كان التغيير غير مادي ، فإن المستأجر حر في تغيير ترتيب غرف المنزل من حيث النظام الذي يرى اتباعه ، فيجوز للنوم غرفة كانت من قبل للأكل وفيها ما يهدل من ذلك مادام لا يحدث في هذه الغرفة تغييراً مادياً ( الإيجار لمؤلف فقرة ٢٧٥ ) .

(٥) وقد قصت محكمة الاستئناف المختصة بأنه إذا كان لتتفق اسم معروف وظل التفتق

المؤجرة ، فإنه يكون مغلا بالتزامه إذا ترتب على هذا التغير ضرر للمؤجر وكان التغير دون إذنه .

أما إذا لم يترتب على التغير المادى ضرر للمؤجر ، فإن للمستأجر أن يحدده ولو بغير إذن المؤجر ، بشرط أن يعيد العين إلى أصلها عند نهاية الإيجار إذا طلبه المؤجر منه ذلك<sup>(١)</sup> . فإذا غير المستأجر في تنسيق حديقة المنزل المؤجر دون أن يقطع شيئاً من أشجارها ، أو حجب نوافذ المكان المخصص للنساء ، أو حجب شرفة المنزل لينتفع بها انتفاعاً أكمل ، أو اقتطع من سطح المنزل جزءاً أقام حوله حواجز لينتفع به إذا كانت منفعة السطح مقصورة عليه ، أو أقام حاجزاً خشبياً ليقيم قاعة كبيرة<sup>(٢)</sup> ، أو أقام سوراً حول المنزل يستره عن الرؤية من الخارج ، أو حول مستودعاً للغلال إلى مخزن للقمح<sup>(٣)</sup> ، فإن مثل هذه الأعمال لا تكون ضارة ويموز للمستأجر القيام بها ولو لم يحصل على إذن من المؤجر<sup>(٤)</sup> . والمستأجر هو الذى يحمل عبء إثبات أن التغير غير ضار بالمؤجر . على أنه إذا كان قد اشترط على المستأجر ألا يحدث أى تغير بالعين المؤجرة ، فإنه لا يجوز للمستأجر أن يحدث أى تغير ولو كان غير ضار إلا بإذن من المؤجر . وقد قضى بأنه إذا نص في عقد إيجارة على أنه لا يجوز للمستأجر أن يغير من معالم العين المؤجرة ، ولا أن يبدل في غرفاتها ، ولا أن يحدث مبانى جديدة ، بدون إذن صريح مكتوب من المؤجر ، كان هذا الإذن ضرورياً لإجراء أى تغير أو تبديل أو بناء ، ولو ثبت أن العمل الجديد لم يؤثر في متانة العين المؤجرة ، ولا يجوز للقاضى أن يميز بين العمل الذى

يستغل مدة طويلة تحت هذا الاسم ، ثم أجره صاحبه ، لم يميز للمستأجر أن يغير هذا الاسم دون إذن صاحب الفندق ، وإلا جاز إجباره على الاحتفاظ بالاسم القديم ( استئناف مختلط ١٧ مايو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٦٢ ) .

( ١ ) جيوار ١ فقرة ٢٨٩ و فقرة ٢٩١ - بودوى وقال ١ فقرة ٧٣٨ - فقرة ٧٣٩ - أوبرى ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٣٣ - بلانويك وريير ١٠ فقرة ٥٧٦ - مصر الوطنية ٦ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٢٩ ص ١٢٢٨ - ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ ص ٦١٠ .

( ٢ ) سليمان مرقس فقرة ٢١١ .

( ٣ ) بودوى وقال ١ فقرة ٧٣٩ .

( ٤ ) وقد قضى بأن من استأجر دكاناً لصناعة الأحذية لا يكون قد أجرى تغير ضاراً بالعين المؤجرة إذا هو أقام صندوقاً علوية داخل الدكان ليأشرك العمال عملهم اليومى فيها ( مصر الوطنية ٦ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٢٩ ص ١٢٢٨ ) .

لا يتطلب إذنًا من المالك والأعمال التي تتطلب إذنًا منه ما دام نص عقد الإيجار جاء عاماً بغير تمييز<sup>(١)</sup>.

وإذا كان التغير ضاراً، لم يميز للمستأجر إجراؤه كما سبق القول. ومع ذلك يجوز للمستأجر إجراء أى تغيير ولو كان ضاراً إذا حصل في ذلك على إذن من المؤجر<sup>(٢)</sup>. وقد يكون الإذن صريحاً، كما إذا كان هناك شرط يقضى بأن التغييرات التي يحددها المستأجر في العين تكون للمؤجر عند انتهاء الإيجار<sup>(٣)</sup>. وقد يكون الإذن ضمناً، كما إذا أجر شخص منزلاً لآخر وأذن له في إيجاره من الباطن غرضاً مفروشة فلان هذا يعتبر إذنًا ضمناً للمستأجر في إدخال التعديلات اللازمة للتمكن من تحقيق هذا الغرض<sup>(٤)</sup>.

(١) محكمة النقض البلجيكية ٦ مارس سنة ١٩٢٤ المادة ٤ ص ٧٩٤ - وانظر أيضاً نقض فرنسي ١٢ مارس سنة ١٩٢٤ دالورز الأسبوعي ١٩٢٤ ص ٢٦٤ - دي باج ٤ فقرة ٦٥٨ - ولا يجوز التوسع في تفسير مثل هذا الاتفاق، وعند الشك يفسر لمصلحة المستأجر (نالت ٢٦ فبراير سنة ١٩٤١ جازيت القضاء ١٩٤١ - ١ - ٣٦٤).

(٢) وإذا أجرى المستأجر تغييراً بإذن المؤجر أو تغييراً لا ينشأ عنه أى ضرر، لم يكن للمؤجر أن يطلب إعادة "عين إلى أصلها أثناء مدة الإيجار. فإذا انتهى الإيجار جاز للمؤجر أن يطلب رد العين إلى الحالة التي كانت عليها وقت أن تسلمها المستأجر، فيزيل هذا أثر التغيير دون أن يطلب المؤجر بتعويض (استئناف مصر ٢٧ أبريل سنة ١٩٢٧ المادة ١٨ ص ١٥٠). وكذلك إذا استيق المؤجر التغيير برضاء المستأجر، لم يلتزم بدفع تعويض عنه (طنطا الكلية ٩ نوفمبر سنة ١٩٥٠ المادة ٣١ ص ١٢٤٧)، إلا إذا كان التغيير ينطوي على تحسن في العين فيرجع المستأجر بتعويض وفقاً لأحكام المادة ٥٩٢ مدني وسيأتي بيان ذلك. والمستأجر على كل حال أن يزيل التغيير الذي أحدثه ويميد العين إلى أصلها، حتى لو عارضه المؤجر في ذلك (بودري وقال ١ فقرة ٧٤٦ - وقارن عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٠٠ ص ٣٢٨ هاش ٣ - محمد كامل مرسى فقرة ١٤١ ص ١٨٢ - ص ١٨٣).

وإذا تسبب عن التغيير الذي أحدثه المستأجر بالعين بإذن المؤجر أن زاد مقدار القسط الذي يدفعه المؤجر لشركة التأمين في حالة ما إذا كان مؤمناً على العين، فهذه الزيادة يتحملها المؤجر (بودري وقال ١ فقرة ٧٣٤)، إلا إذا ظهر من الظروف أن قصد المتعاقدين غير ذلك (نقض فرنسي ٣ أبريل سنة ١٩٠١ دالورز ١٩٠١ - ١ - ٤٤٠).

(٣) بودري وقال ١ فقرة ٧٥٢.

(٤) بودري وقال ١ فقرة ٧٢٠ وفترة ٧٤٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٧٨ - ويعتبر المؤجر قد أذن إذنًا ضمناً في إجراء التغيير الذي يستلزمه الغرض الذي من أجله أوجرت العين. فن استأجر مصمتاً، جاز أن يدخل فيه الآلات اللازمة. ومن استأجر داراً للسكنى، جاز له أن يطلق الصور وغيرها وأن يثق المسامير في الحائط لهذا الغرض. ومن استأجر مكاناً



٣٧٨ - جزاء الإخلال بهذا الالتزام : فإذا أدخل المستأجر تغييراً مادياً في العين المؤجرة دون إذن المؤجر ، وكان هذا التغيير ضاراً أو كان مخالفاً لما اشترطه المؤجر من علم إجراء أى تغيير ، فإن الفقرة الثانية من المادة ٥٨٠ ملغى تقضى ، كما رأينا ، بأنه يجوز للمؤجر إلزام المستأجر بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضى . ولا يقصد من هذا النص إلا تطبيق القواعد العامة ، فيجوز طبقاً لهذه القواعد أن يطلب المؤجر التنفيذ العيني وإعادة العين إلى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين . وإنما خص المشرع بالذكر إعادة العين إلى أصلها مع التعويض ، لأن هذا هو الجزاء الطبيعي لإخلال المستأجر بالتزامه . ويتحتم على القاضى إجابة المؤجر إليه إذا طلبه ، وهذا لا يمنع المؤجر بداهة من طلب الفسخ إذا كان هناك مبرر لذلك<sup>(١)</sup> .

فالمؤجر يطلب إذن في العادة لإزالة التغييرات التي أحدثها المستأجر وإعادة العين إلى أصلها ، مع التعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء هذه التغييرات . وله أن يطلب ذلك في أى وقت ، ولو قبل نهاية الإيجار<sup>(٢)</sup> . وهذا بخلاف

= ليأثر منه ، جاز له أن يضع لافتة على مدخله أو جداره تشير إلى اسمه ومهته (استئناف مخطوط أول ديسمبر سنة ١٩٤٨ م ٦١ ص ٢٢ - عبد الفتاح عبد الباقى فترة ١٩٩ ص ٣٢٨ هامش ١) .

ولا يجوز التوسع في تفسير الإذن النسبى ، فلا تعتبر مطالبة المؤجر المستأجر بالأجرة ونفسها من إذناً نسبياً في التغييرات التي أجراها المستأجر (مصر الوطنية مسجل ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٤٢ الهامة ٢٢ رقم ٢٦٠ ص ٧٦٨ - نقض فرنسى ٢٥ أبريل سنة ١٩٣٩ دالوز الأسبوعى ١٩٣٩ ص ٢٩٩) .

(١) فارن سليمان مرسى فترة ٢١٢ - عبد الفتاح عبد الباقى فترة ٢٠٠ ص ٣٣٠ - ويطلب بعض الفقهاء إلى احتمال أن يكون المشرع قد قصد من إغفال النص على الفسخ الإشارة إلى أن المؤجر يجب أن ينتظر إلى نهاية الإيجار حتى يطالب بالتنفيذ العيني ، فإذا هو انتظر إلى نهاية الإيجار لم يعد هناك محل لطلب الفسخ (منصور مصطفى منصور فترة ٢٠١ ص ٥١٧ - عبد المنعم فرج الصمد فترة ١٥٥) . وسرى حالاً أن المؤجر لا يجبر على الانتظار لنهاية الإيجار وذلك تطبيقاً للقواعد العامة ، ولو أراد المشرع أن يقرر حكماً مخالفاً لهذه القواعد لنص على ذلك بمادة أوضح .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقى فترة ٢٠٠ - محمد كابل مرسى فترة ١٤١ ص ١٨٣ - محمد على إمام فترة ١٢١ ص ٢٧٧ - منصور مصطفى منصور فترة ٢٠١ ص ٥١٧ - عبد المنعم فرج الصمد فترة ١٥٥ ص ٢١٨ - وقرب أوبرى ورو وإسبان ٥ فترة ٣٦٧ ص ٢٣٥ - وقارن الإيجار للوقت فترة ٢٧٦ - طعنا الكلية ٩ نوفمبر سنة ١٩٥٠ الهامة ٣١ ص ١٢٤٧ .

التحسينات التي يوجدها المستأجر في العين المؤجرة من بناء أو غراس أو غير ذلك ، فهذه تبقى إلى نهاية الإيجار ، ولا يجرى في شأنها حساب إلا عند رد العين إلى المؤجر (م ٥٩٢ مدني وسيأتي ذكرها) . والمؤجر في طلب إزالة التغيرات يستطيع أن يحصل على إذن من القضاء بإزالتها على نفقة المستأجر (م ٢٠٩ / ١ مدني) ، كما يستطيع أن يلزم المستأجر بدفع غرامة تهديدية (م ٢١٣ مدني) . وللمؤجر أيضاً أن يطلب فسخ الإيجار مع التعويض ، والمحكمة تقدر هذا الطلب . فقد تقضى به ، وقد ترى أنه لا يوجد مقتضى لإجابته فتكتفي بالحكم على المستأجر بإزالة التغيرات وبالتعويض عما أحدثه من ضرر للمؤجر .

وقد ينزل المؤجر عن حقه في طلب إزالة التغيرات أو الفسخ وعن حقه في التعويض ، ويعتبر هذا منه إجازة لاحقة لإجراء التغيرات تكون بمثابة الإذن السابق . وقد يكون النزول ضمنياً ، ويعد نزولاً ضمنياً أن يحدد المؤجر الإيجار للمستأجر دون أن يعترض على ما أحدثه في العين من تغيرات (٢) .

### ٣٧٦ - وضع المستأجر أجهزة مبردة في العين المؤجرة - نص قانوني :

تنص المادة ٥٨١ من القانون المدني على ما يأتي :

١ - يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور للكهربائي والغاز والتلفون والراديو وما إلى ذلك ما دامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرحية ، وذلك ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار .

٢ - فإذا كان تدخل المؤجر لازماً لإتمام شيء من ذلك ، جاز للمستأجر أن يقتضي منه هذا التدخل ، على أن يتكفل بما يتفق عليه المؤجر (٣) .

(١) الإيجار المؤلف فقرة ٢٧٦ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٨١ من المشروع التمهيدي حل وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة أدخل تحرير لفظي طفيف فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦١٠ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٨١ ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٥٣٠ - ص ٥٣٢ ) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكنه تطبيق للقواعد العامة . ويقابل النص في التقنيات المدنية العربية الأخرى :

ونرى من النص المتقدم أن المشرع قد خص نوعاً من التغيرات بالذكر ، نظراً لأهميتها بالنسبة إلى المساكن الحديثة . فأجاز للمستأجر أن يضع في العين المؤجرة الأجهزة اللازمة ، من مواسير وأنابيب وأسلاك وأحواض وأجهزة للغاز والكهرباء وغير ذلك من الأجهزة ، لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتلفون والراديو والتلفزيون وما إلى ذلك من المستحدثات النافعة ، والكثير منها قد أصبح الآن ضرورياً في المساكن الحديثة<sup>(١)</sup> . ولا يجوز للمؤجر أن يعارض في إدخال هذه التغيرات في العين المؤجرة ، بل يجب عليه أن يعاون المستأجر في إدخالها إذا كان هذا التعاون لازماً . فإذا كانت حيطان المنزل تحتاج إلى تقوية للممكن من إدخال هذه الأجهزة ، وجب على المؤجر أن يقرها أو أن يترك للمستأجر يقوم بهذا العمل . وإذا كان سطح المنزل يحتاج إلى ترميم ، وجب عليه أن يرممه أو أن يترك المستأجر يقوم بهذا الترميم . وإذا كان إدخال الكهرباء يقتضي توصيل المنزل بخط من الخطوط الكهربائية ، وجب على المؤجر أن يقوم بهذا التوصيل أو أن يترك المستأجر يقوم به . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ويزيد المشروع أن للمستأجر أن يضع بالعين الأجهزة

١- التقنين المدني السوري م ٥٤٨ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٥٨٠ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل - ولكن النص تطبيق للقواعد العامة فيسرى في العراق .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني لا مقابل - ولكن النص تطبيق للقواعد العامة فيسرى

في لبنان .

(١) وقد قضى بأن المستأجر أن يتنفع بسلح العين المؤجرة بوضع أسلاك تلفونية أو عدة تلفران لاسلكية ، مادام لا يتربط على ذلك أي أذى لعين المؤجرة ولم يشك باقي المستأجرين من هذا العمل ولم تحصل لهم أية مضلة (محكمة بروكسل البلجيكية ٩ مايو سنة ١٩٢٥ المأماة ٨ ص ١٢٤) . والمستأجر أيضاً أن يدخل التلفون في المنزل الذي استأجره (هيك ١٠ ققرة ٢٠٧ - جيوارا ققرة ٢٩٠ وبققرة ٢٩٢ - بودرى وقال ١ ققرة ٧٤٢) . وانظر أيضاً : لوران ٢٥ ققرة ٢٥٤ - هيك ١٠ ققرة ٣٠٧ - بودرى وقال ١ ققرة ٧٢٠ - بلانول وريير ١٠ ققرة ٥٧٧ - وانظر المادة ١٤ من القانون الفرنسي الصادر في أول أبريل سنة ١٩٢٦ (والمدل يقانون ٢٩ يولييه سنة ١٩٢٩) ، وهي تقضى بأنه لا يجوز للمؤجر أن يعارض في إدخال الأجهزة التي لا تنقص من قيمة العين المؤجرة ، كأجهزة الغاز والكهرباء والتلفون والماء ، ويدخلها المستأجر على نفقته ، ويكون باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك . وانظر كذلك فيما يتعلق بإدخال الكهرباء المادة ٤٤ من قانون ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٣٥ . وتقضى المادة ٧٢ من قانون أول -

اللازمة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتلفون والراديو وما إلى ذلك من الوسائل الحديثة ، بشرط ألا يخالف الأصول المرعية وألا يهدد سلامة العقار . وإذا اقتضى الأمر تدخل المؤجر ، كأن يطلب منه تقوية الحيطان ، جاز أن يطلب تدخله على أن يرد له ما أنفق من المصروفات : م ٧٨١ من المشروع وقد أخذت عن التقنين البولوني م ٣٨١ فقرة ٢ ولا نظير لها في التقنين الحالي ( السابق ) ، (١) .

ولكن يجب لإدخال هذه التغييرات دون إذن المؤجر ، كما هو واضح من النص ، توافر شروط ثلاثة : ( ١ ) ألا يكون وضع هذه الأجهزة الحديثة في العين المؤجرة من شأنه أن يهدد سلامة العقار ، كأن يكون البناء قديماً يخشى عليه من إدخال أنابيب المياه فيه . والمؤجر هو الذي يقع عليه عبء الإثبات ، فعليه إذا أراد منع إدخال هذه الأجهزة أن يثبت أن إدخالها يترتب عليه الإخلال بسلامة العقار . ( ٢ ) أن يراعى المستأجر في إدخال هذه الأجهزة الأصول المرعية ، فلا يزيد على القدر الواجب لإدخال الأجهزة من أعمال وتغييرات تستوجبها مقتضيات الفنية . ويقع هنا أيضاً على المؤجر عبء إثبات أن المستأجر جاوز الأصول المرعية ، فإذا أثبت ذلك جاز له الرجوع بتعويض على المستأجر مع إجباره على التزام هذه الأصول . ( ٣ ) أن يقوم المستأجر برد النفقات التي صرفها المؤجر إذا اقتضى الأمر تدخل هذا الأخير لمعاونة المستأجر ، كالتفقات التي يصرفها المؤجر في تقوية الحيطان أو في ترميم السطح ، هذا ما لم يكن المستأجر قد قام نفسه بهذه الأعمال على نفقته (٢) . وغنى عن البيان أن نفقات إدخال هذه

---

« صبيح سنة ١٩٤٨ بالترخيص المستأجر في إدخال الماء والغاز والكهرباء والتلفون ، وتلزم المؤجر برد نفقات كل ذلك ( فيما عدا التلفون ) المستأجر عند نهاية الإيجار ، بعد خصم ٦٪ من هذه النفقات من كل سنة منذ إدخال هذه التحسينات ، وبعد استئزال المصروفات المالية ( أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٤٨٢ ) .

( ١ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣١ .

( ٢ ) وقد قضى بأنه إذا جاز لمستأجر منزل أن يدخل على نفقته الكهرباء في المنزل الذي استأجره ويكون احتياجه إلى رضا المالك ، إلا أنه لا يحق له إجبار المالك على تحمل النفقات اللازمة لتوصيل المنزل المؤجر لأقرب خط من خطوط شركة الكهرباء ( محكمة توروني البلجيكية المجلد ٨ ص ١٢٥ ) - وهذا ويمكن اعتبار هذه الأجهزة من قبل التحسينات ، فيجبر حسابها بين المؤجر والمستأجر عند نهاية الإيجار ، وفقاً لأحكام المادة ٥٩٢ مدني ، وسيأتي بيان ذلك ( انظر ما قبل فقرة ٤٣٠ وما بعدها ) .

الأجهزة تكون على المستأجر ، ما لم يكن هناك اتفاق من الطرفين على أن يتحملها المؤجر ، وفي هذه الحالة يتحمل المؤجر أيضاً نفقات تدخله لمعاونة المستأجر .

## المبحث الثالث

### المحافظة على العين المؤجرة

٣٧٧ — العناية الواجب على المستأجر بذلها ومسؤوليته عن صيرب العين

المؤجرة : يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار ، وبأن يبذل من العناية في ذلك ما يبذل الرجل المعتاد . وتشتد مسؤوليته إذا احترقت العين المؤجرة ، فلهذه المسؤولية أحكام خاصة تميزها عن مسؤولية المستأجر في غير الحريق .

فنبحث إذن مسألتين : ( ١ ) العناية الواجب على المستأجر بذلها في المحافظة على العين المؤجرة . ( ٢ ) مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة .

### المطلب الأول

العناية الواجب على المستأجر بذلها في المحافظة على العين المؤجرة

٣٧٨ — مسؤولية المستأجر عن سبب العين المؤجرة والتزامه بإجراء

التصريمات الضرورية : والعناية الواجبة على المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة تقتضي أن يكون مسؤولاً عن سلامة العين تجاه المؤجر . ويتفرع على ذلك أن يلتزم المستأجر بإجراء التصريمات التأجيرية التي يقضى بها العرف ، فهي تدخل في العناية الواجب بذلها في استعمال العين المؤجرة . فنبحث كلاماً من هذين النوعين .

§ ١ — مسؤولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة

٣٧٩ — نصصرص قانونية : تنص المادة ٥٨٣ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ — يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها وما يبذله الشخص المعتاد ٢ .

٢ - وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً» (١).

ويقابل هذا النص في التقنين المدني القديم المادة ٣٧٦ / ٤٦١ (٢).  
ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٥١ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٨٢ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٦٤ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٦٨ و م ٥٨٠ (٣).

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٨٣ من المشروع التمهيلي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن الفقرة الأولى كانت تتضمن في آخرها العبارة الآتية : « ويعنى المستأجر من المسؤولية إذا أثبت أن التلف أو الهلاك لم ينشأ عن خطأ أو عن خطأ تابعيه » . وفي لجنة المراجعة حذفت هذه العبارة اكتفاء بالحكم الوارد في المادة ٥٩١ ، وأدخلت تعديلات لفظية طفيفة ، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦١٢ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦١١ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٨٣ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٤ - ص ٥٣٦ ) .

(٢) التقنين المدني القديم م ٤٦١/٣٧٦ : . . . على المستأجر أن يستعمل الشيء الذي استأجره فيما هو مسموله ، وأن يعتني به مثل اعتناؤه بملكه . . .

وبالرغم من أن الميعار الوارد في النص هو معيار شخصي ، لا معيار موضوعي كمعيار الشخص المتاد الوارد في التقنين المدني الجديد ، إلا أن الفقه والقضاء في مصر في عهد التقنين المدني القديم كانا يذهبان إلى وجوب تطبيق المعيار الموضوعي ( وهو معيار الشخص المتاد ) سبراً وعملاً في العقود فقرة ٣٧٣ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٨٠ - مصر المختلطة ١٠ يناير سنة ١٩٢١ جازيت ١١ رقم ٧٧ ص ٥٣ - عكس ذلك هالتون ٢ ص ١٢٣ - ص ١٢٤ ) فلا يكون هناك إذن فرق في الحكم بين التقنينين القديم والجديد : انظر سليمان مرقس فقرة ٢١٤ ص ٣٨٤ ، وقارن المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيلي المادة ٥٨٣ حيث تقول : « أما التقنين الحالي (القديم) م ٤٦١/٣٧٦ فيلزم المستأجر بالناية اعتناؤه بملكه ، فالمعيار في هذا التقنين شخصي لا مادي » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٥ ) .

(٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٥١ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٥٨٢ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٧٦٤ : ١ - المأجور أمانة في يد المستأجر . ٢ - واستعمال المستأجر

المأجور على خلاف المتاد تعد ، فيضن الضرر المتولد عنه .

( وأحكام التقنين العراقي تتفق مع أحكام التقنين المصري - انظر عباس حسن الصرف

فقرة ٩٢٣ - فقرة ٩٢٦ ولكن قارن فقرة ٩٤٩ ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٦٨ : على المستأجر واجبات أساسية : ٢ - المحافظة -

ويخلص من هذا النص أنه يجب على المستأجر بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة وفي استعمالها ، وهو مسئول في ذلك عن أعمال تابعيه . وتقتضى عناية الشخص المعتاد التي يبذلها في المحافظة على العين أن يبادر بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله .

ومن ثم نبحث المسائل الآتية : ( ١ ) عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين . ( ٢ ) وجوب إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله . ( ٣ ) عناية الشخص المعتاد في استعمال العين . ( ٤ ) مسئولية المستأجر عن أعمال تابعيه : ( ٥ ) جواز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام . ( ٦ ) عبء إثبات الإخلال بالالتزام . ( ٧ ) جزاء الإخلال بالالتزام .

### ٣٨٠ — عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين : تنص الفقرة الأولى

من المادة ٥٨٣ مد ، كما رأينا ، بأن يبذل المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة عناية الشخص المعتاد . وليس هذا الحكم إلا تطبيقاً لمبدأ عام قرره المادة ٢١١ مدني ، إذ تقول : « ١ - في الالتزام بعمل ، إذا كان المطلوب من المدين هو أن يحافظ على الشيء أو أن يتوخى الحيلة في تنفيذ التزامه ، فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي ، ولو لم يتحقق الغرض المقصود . هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك . ٢ - وفي كل حالة يبقى المدين مسئولاً عما يأتيه من غش أو خطأ جسيم » . فالمطلوب من المدين ، وهو هنا المستأجر ، هو أن يحافظ على الشيء المؤجر ، فيكون قد وفى بالتزامه هذا إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي . فالمعيار هنا موضوعي ، والمطلوب من المستأجر هو عناية الرجل المعتاد لا عانيته هو في شؤون نفسه . فإذا كان شديد الحرص نزلت العناية المطلوبة منه عن عانيته في

---

— على المأجور واستعماله بحسب الغرض الذي أعد له أو الغرض الذي عين في العقد مع اجتناب الإفراط وسوء الاستعمال .

م ٥٨٠ : لا يكون المستأجر مسئولاً عن الهلاك أو التدمير الناشئ : أولاً - من استعمال المأجور استعمالاً عادياً مألوفاً مع مراعاة الأحكام السابقة المختصة بالإصلاحات الصغرى المطلوبة من المستأجر . ثانياً - عن القوة القاهرة إذا لم تكن معزوة إلى خطأ . ثالثاً - من قدم مهد البناء أو مهد فيه أو علم إجراء الإصلاحات المطلوبة من المؤجر . ( وأحكام التقنين البنائي تنفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري ) .

شؤون نفسه ، وإذا كان متهاوناً مفرطاً ارتفعت العناية المطلوبة عن عنايته في شؤون نفسه . والتزامه هذا هو التزام ببذل عناية لا التزام بتحقيق غاية ، ومن ثم يكون قد وفى بالتزامه متى بذل العناية المطلوبة منه ولولم يتحقق الغرض المقصود من هذه العناية وهو سلامة العين المؤجرة . فقد تلف أو تهلك ، فلا يكون مسئولاً عن التلف أو الهلاك إذا بذل في المحافظة عليها عناية الرجل المعتاد ، وسيأتى بيان ذلك فيما يلى .

ويرتب على ما تقدم أنه إذا استأجر شخص منزلاً ، وجب عليه أن يتخذ الاحتياطات اللازمة التى تتخذ عادة حتى لا يتخرب . وقد قضى بأن المستأجر مسئول عما يحدث في المنزل من التخرب بسبب غيابه عنه ، حتى لو كان سبب هذا الغياب رغبة المستأجر في الفرار من وجه العدو ما دام لم يوجد خطر جدى داهم يستدعى هذا الفرار <sup>(١)</sup> . ويلتزم المستأجر بأن يتعهد الأدوات الصحية الموجودة بالمنزل المؤجر حتى لا ينشأ عنها ضرر للمنزل <sup>(٢)</sup> . وعلى المستأجر أن يطهر العين من مكروبات الأمراض المعدية إذا تلوثت بها أثناء مدة الإيجار ، وقد قضى بأن من ينزل في فندق وهو مصاب بمرض معد يلتزم بمصروفات تطهير الفندق من مكروبات هذا المرض <sup>(٣)</sup> . وإذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية ، وجب على المستأجر أن ينزع منها الحشائش الضارة ، وأن يطهر المساقى والمصارف . وإذا كانت العين المؤجرة سيارة ، وجب أن يتعهدا بالصيانة المعتادة من تشحيم وتزييت وتنظيف وإصلاح . وإذا كانت العين المؤجرة مصنعة ، وجب أن يتعهد الآلات بالصيانة والألّا يجعلها تتوقف عن العمل مدة طويلة حتى لا تلف .

ويلتزم المستأجر أيضاً بالمحافظة على ملحقات العين المؤجرة ، كالجراج والحديقة والآلات الزراعية وغير ذلك . أما الملحقات المشتركة بين المستأجرين جميعاً ، كالمصعد والآلات الرافعة للمياه وأجهزة التكييف العامة والمدخل العام

(١) محكمة أورليان الفرنسية ١٤ يولية سنة ١٨٧١ سيرة ٧٢ - ٢ - ٢٣٧ - جيوار ١ فقرة ٣٩١ - لوران ٢٥ فقرة ٤١٥ .

(٢) استئناف مخطط ٢٣ يولية سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٥٦٦ - ٧ يولية سنة ١٩٣٥ م ٤٦ ص ٣٢١ .

(٣) محكمة اللين الفرنسية ٣٠ يولية سنة ١٨٩٣ البانكت ٩٤ - ٢ - ٣٦ - بارون أول فبراير سنة ١٨٩٥ دالوز ٩٦ - ٢ - ٣٤٠ .



والسلم ، فالملتزم بالمحافظة عليها هو المؤجر<sup>(١)</sup> . ويقم عليها عادة شخصاً من قبله يتولى حراستها وصيانتها كالبواب .

ومن أهم ما يلتزم به المستأجر ، في سبيل العناية بالمحافظة على العين المؤجرة ، إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، وهذا ما ننقل الآن إليه .

### ٣٨١ - إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله - نص قانوني :

تنص المادة ٥٨٥ من التقنين المدني على ما يأتي :

« يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة ، أو ينكشف عيب بها ، أو يقع اغتصاب عليها ، أو يعتدى أجني بالتعرض لها ، أو يلحداث ضرر بها »<sup>(٢)</sup> .

فالمستأجر يلتزم بإخطار المؤجر بكل أمر من شأنه أن يهدد سلامة العين أو يصيبها بضرر . ويشترط في ذلك أمران : ( ١ ) أن تكون العين في حفظ

( ١ ) وقد قضى بأنه إذا أوجرت شقة غرقاً لأشخاص مستقلين لاستعمالها مكاتب ، وكان المطبخ مشتركاً بينهم ، فإن المحافظة على المطبخ الذي لم يؤجر ولم يخص لأحد من المستأجرين يقع على عاتق المؤجر ، فإذا سالت منه مياه أثلفت بضائع في حانوت يقع في الطبقة السفلى ، فإن المؤجر هو المسئول نحو مستأجر الحانوت ، وله أن يرجع على أي مستأجر يثبت أنه تسبب بغطاء في إسالة المياه ( استئناف مخطوط ٢٤ مايو سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٢٩٩ ) .

( ٢ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٨٥ من المشروع التمهيلي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦١٤ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦١٣ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٨٥ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٩ - ص ٥٤٠ ) .

ولا مقابل للنص في التقنين المدني القديم ، ولكن النص تطبيق للقواعد العامة .

ويقابل في التقنينات المدنية المرية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٥٣ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٥٨٤ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل - ولكن النص تطبيق للقواعد العامة ، فيسرى في العراق .

تقنين الموجبات والقيود اللباني م ٥٧٥ : يجب على المستأجر أن ينبه المالك بلا إبطاء إلى جميع

الأعمال التي تستوجب تدخله ، كإصلاحات مستجلة أو اكتشاف عيوب غير متوقعة أو اعتداء على حقوق أو اعتراضات مختصة بالملكية أو بحق عيني أو بضرر أحدثه شخص ثالث ، وإلا كان مسئولاً مدنياً . ( وأحكام التقنين اللباني تتفق مع أحكام التقنين المصري ) .

المستأجر بحيث لا يستطيع المؤجر أن يعلم بالخطر الذى يهدد العين<sup>(١)</sup> . (٢) أن يعلم المستأجر أو يستطيع أن يعلم بهذا الخطر .

فإذا كانت العين المؤجرة داراً للسكنى ، وكشف المستأجر أو كان يستطيع أن يكشف أن الدار تحتاج إلى ترميمات مستعجلة ، أو أن بها عيباً ، وجب عليه أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك<sup>(٢)</sup> . وإذا اعتدى شخص على الدار بالتخريب أو الإتلاف أو الاغتصاب ، كان له أن يدفع هذا التعدى باعتباره تعرضاً مادياً ، ولكن يجب عليه فى الوقت ذاته أن يبادر إلى إخطار المؤجر ، فإن التعدى واقع على المستأجر والمؤجر معاً ، هذا فى ملكيته وذلك فى انتفاعه . وإذا تعرض أجنبى مدعياً حقاً على العين المؤجرة أو اغتصبها مدعياً ملكيتها ، فإن هذا تعرض مبنى على سبب قانونى صادر من الغير ، فيجب على المستأجر إخطار المؤجر به ، لا فحسب طبقاً لأحكام المادة ٥٨٥ مدنى التى نحن بصدددها ، بل أيضاً طبقاً لأحكام المادة ٥٧٢ مدنى التى تقضى بوجوب إخطار المؤجر بكل تعرض مبنى على سبب قانونى صادر من الغير وقد تقدم بيان ذلك<sup>(٣)</sup> .

ولكن واجب الإخطار لا يقوم إذا كان المؤجر يعلم أو كان يستطيع أن يعلم بما يهدد العين من خطر عن طريق غير طريق المستأجر ، أو إذا كان المستأجر لم يعلم ولم يكن يستطيع أن يعلم بما يهدد العين من خطر . فإذا اتخذت إجراءات نزع ملكية العقار المؤجر ، لم يكن المستأجر ملزماً بإخطار المؤجر بذلك لأن هذه الإجراءات توجه عادة إلى المؤجر فيعلم بها عن غير طريق المستأجر<sup>(٤)</sup> . وإذا كان بالعين المؤجرة عيب خفى لم يستطيع المستأجر كشفه ولم يكن يستطيع ذلك ،

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « ألزم المشروع المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل شئ يهدد سلامة العين بما لا يستطيع أن يعلمه من تلقاء نفسه ، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة أو أن ينكشف عيب فيها أو أن يقع اغتصاب عليها » (بمجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٩) .

(٢) وقد قضى بأنه إذا لم يخبر المستأجر المؤجر بتسرب المياه من المواسير من وقت ظهور ذلك ، وترك المياه تتجمع فتلف مفروشات المستأجر ، فإنه يشارك المؤجر فى المسؤولية من التلف (استئناف مخطوط ١١ مايو سنة ١٩٢١ م ٣٣ ص ٢٢٢) ، ولا يكون المؤجر مسئولاً إذا اشترط ذلك (استئناف مخطوط ٦ مايو سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ٢٩٦) .

(٣) انظر آتياً فقرة ٢٦٩ - وانظر بلانيرول وبيير ١٠ فقرة ٥٨٥ .

(٤) سليمان مرقس فقرة ٢١٧ - وإذا كانت العين أو الأجزاء المشتركة فى رعاية المؤجر ، لم يلتزم المستأجر بالإخطار (عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٢٥) . وقد قضت محكمة -

أو كانت العين تحتاج إلى ترميمات ولكن المستأجر لم يكن يستطيع أن يقين ذلك بالفحص العادي لا بفحص خبير متخصص ، فإن الالتزام بالإخطار لا يقوم في جانب المستأجر . وقد قضى بأن المستأجر لا يكون مسئولاً عن عدم إخطار المؤجر بخطر انقضاء المنزل المؤجر إذا لم يسبق الانقضاء علامات واضحة تنذر بوقوعه (١) .

ولم يحدد القانون ميعاداً للإخطار ، ولكن ذكر وجوب مبادرة المستأجر إليه ، فيجب إذن على المستأجر إخطار المؤجر في أقرب وقت ممكن . فإن تباطأ - والقاضي هو الذي يقدر ذلك - وأصاب المؤجر ضرر من تباطؤه ، كان المستأجر

= التفتض بأنه إذا كان الثابت من عقد الإيجار أن المركب المؤجرة تكون في رعاية رجال المؤجر لا في رعاية رجال المستأجر ، وأن رجال المؤجر هم الذين عليهم دون المستأجر تنبيه المؤجر إلى ما يطرأ على المركب من خلل ، فهذا وحده يكفي لأن يقام عليه القضاء بعدم مسئولية المستأجر عن غرق هذه المركب ( نقض مدني ١٤ نوفمبر سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ١٠٨ ص ٢٤٦ ) . وقارن حكماً آخر لحكمة النقض يقضي بأنه إذا كان الحكم المعلوم فيه ، إذ قضى برفض دعوى التمييز التي رفعتها الطاعنان لتلف أثاثهما وضياع بعض أمتعهما بسبب غرق العائمة التي استأجرتها أولاهما من المعلوم عليها ، قد أعمل حكم يند عقد الإيجار الذي يلزم المستأجرة بإخبار المالكه بما قد تراء ضرورياً من الإصلاحات في العائمة ، فإن لم يتم بها هذه الأخيرة كان لها حق الاتجاه إلى القضاء لتحقيق ما يجب إجراؤه . كما استند ، ضمن ما استند إليه ، إلى أن المستأجرة شعرت بالخلل المنذر بقرب غرق العائمة ، ولم تتخذ ما كان يجب عليها من الإجراءات لملافتها ، ولم تغير المالكه لتفادى منه ، وأنه لم يتم دليل على علم المالكه بالخلل قبل وقوع الكارثة . فإن الحكم بإعمال البند سالف الذكر في صدد نفي المسئولية عن المالكه لم يخرج عن ظاهر نصوصه . كذلك يكون قد أقام قضاءه في نفي المسئولية التقصيرية عن المالكه على أسباب تكفي لحمله ، ولا يكون في حاجة بعد إلى بحث وجه المسئولية المؤس على إهمال تابعها وهو رئيس العائمة المنوط به ملاحظتها ، لأن كل ما كان يطلب من هذا الأخير هو إبلاغ المالكه بالخلل لإصلاحه في الوقت المناسب ، وهو ما كشفت نفس المستأجرة ، وأهملت ملاقاته . ومن ثم فإن الطعن فيه بالخطأ في تطبيق القانون استناداً إلى أنه اعتبر مسئولية المالكه عن نتائج غرق العائمة لا تملو كونها مسئولية تعاقدية ناشئة عن عقد الإيجار ، فضلاً عن أنه أغفل بحث المسئولية التقصيرية المترتبة على إهمال تابع المالكه - هذا الطعن يكون غير صحيح ( نقض مدني ٢٥ يناير سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٥٢ ص ٢٧٠ - ويظهر من هذا الحكم أن المحكمة لم تكن تبحث مسئولية المستأجر عن عدم إخطار المؤجر ، إذ كان من المسلم ألا مسئولية على المستأجر فقد كانت العائمة في حفظ رئيسها وهو نائب عن المالكه . وإنما كانت تبحث مسئولية المؤجر عن التلف الذي أصاب متاع المستأجر بسبب غرق العائمة ، فلم تجعل المؤجر مسئولاً عن ذلك لأن المستأجر أهمل في تفادي الضرر . وهذا شيء آخر .

مستولا عن تعويض هذا الضرر<sup>(١)</sup> . ولم يحدد القانون كذلك شكلا معيناً للإخطار ، فيجوز أن يكون بكتاب مسجل أو غير مسجل ، كما يجوز أن يكون شفويا<sup>(٢)</sup> ، ويقع عبء إثبات أن الإخطار قد تم على عاتق المستأجر<sup>(٣)</sup> .

### ٣٨٢ - غاية الشخص المعتاد في استعمال العين : ولا يلتزم المستأجر

بعناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين فحسب ، بل أيضاً يلتزم بهذه العناية ذاتها في استعمال العين . فيجب على المستأجر أن يستعمل العين استعمالاً مألوفاً ، فإن استعملها استعمالاً غير مألوف ونشأ عن ذلك هلاك العين أو تلفها أو إصابتها بأى ضرر ، كان مستولاً عن تعويض المؤجر<sup>(٤)</sup> . وقاضى الموضوع هو الذى يقدم ما إذا كان الاستعمال مألوفاً ، وينظر في ذلك إلى طبيعة العين والشروط التى يتضمنها عقد الإيجار وما جرى به العرف<sup>(٥)</sup> .

فالمستأجر لدار يجب عليه فى سكناه للدار أن يحتاط فلا يفعل شيئاً من شأنه أن يوهن حوائط الغرف أو الأسقف أو الأبواب ، أو من شأنه أن يخل بدورات المياه . فلا يجوز له مثلاً أن يجعل الماء يتسرب من الصنابير على وجهه يضر بالعين<sup>(٦)</sup> ،

( ١ ) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « فإن لم يتم المستأجر هذا الواجب ، وأصيب المؤجر بضرر من جراء ذلك ، كان المستأجر مستولاً » ( مجموعة الأعمال التمهيدية ٤ ص ٥٣٩ - ص ٥٤٠ ) - وانظر بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٨٥ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٦ .

( ٢ ) سوحاج الكلية ٢٥ مايو سنة ١٩٤٤ المجموعة الرسمية ٤٥ رقم ٣٩ - وليس لزاماً على المستأجر أن يرفع دعوى ، بإثبات حالة العين المؤجرة إذا احتاجت إلى ترميمات مستعجلة أو انكشف بها عيب . وقد قضت محكمة النقض بأن المادة ٨٥ مدنى جديد وإن أوجبت على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة أو ينكشف بها عيب ، فليس مؤدى هذا النص أن يكون لزاماً على المستأجر أن يرفع دعوى لإثبات حالة العين المؤجرة قبل قيامه بالإصلاحات ( نقض مدنى ١٧ مارس سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٠٩ ص ٨٣٨ ) .

( ٣ ) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٨٥ ص ٨٢٥ .

( ٤ ) وحتى لو استعملها استعمالاً مألوفاً ، فإنه يلتزم مع ذلك بالقيام بالترميمات التأجيرية الناشئة عن الاستعمال المألوف كما سيأتى ( انظر ما يلى فقرة ٣٨٧ وما بعدها ) .

( ٥ ) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٧٠ .

( ٦ ) وإذا لم يحافظ سلى الأدوات الصحية فى دورات المياه وترتب على ذلك أن تسرب الماء فأضر بالعلاقى السفلى ، كان المستأجر مستولاً عن هذا الضرر ( استئناف مخطوط ٢١ يناير سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ٣٤ ) .

أو أن يهمل صيانة أجهزة الغاز والتكييف والكهرباء فينجم عن هذا الإهمال ضرر بالأجهزة أو بالعين ذاتها . ولا يجوز له أن يحتفظ في الدار بشخص مصاب بمرض عقل خطر<sup>(١)</sup>، أو بامرأة ذات سمعة سيئة، أو بجوئات يكون المؤجر قد اشترط عليه ألا يدخلها الدار<sup>(٢)</sup> . وإذا مرض المستأجر أو أحد من ذويه بمرض معد ، وجب عليه أن يطهر الدار من مكروبات هذا المرض<sup>(٣)</sup> . كذلك لا يجوز للمستأجر أن يقلق راحة الجيران المستأجرين من نفس المؤجر ، إذ المؤجر مسئول عن عمله مسئولية عن عمل أتباعه كما سبق القول<sup>(٤)</sup> . فلا يجوز أن يحدث ضوضاء متكررة مزعجة للجيران ، سواء من طريق حفلات صاخبة تجاوز المألوف ، أو من طريق الموسيقى<sup>(٥)</sup> أو المذياع في الأوقات التي تخلد الناس فيها عادة لراحة والسكون . ولا يجوز أن يجعل من دار السكنى مأوى للصوص أو للمتأمرين على سلامة البلاد أو للهاربين من العدالة . كما لا يجوز أن يجعل من الدار مكاناً للمقامرة أو للدعارة<sup>(٦)</sup> . ولا يجوز أن يسمح لخدمه باستعمال السلم العادى بدلا من استعمال سلم الخدم<sup>(٧)</sup> . والمستأجر لأرض زراعية يجب عليه أن يزرعها وفقاً للأصول المألوفة في الزراعة ، فلا ينك الأرض بزراعة محصول واحد مرات متكررة ، وعليه أن يقوم بتسميدها ، وأن يتعهد الأشجار بالصيانة<sup>(٨)</sup> . والمستأجر لمنجم أو لحجر - إذا عد العقد إيجاراً - لا يجوز له أن يستخرج من منتجاته أكثر من المقدار المألوف ، حتى لا يسرع إليه النفاذ<sup>(٩)</sup> .

(١) بودرى وقال ١ فقرة ٧١٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٧١ .

(٢) أوبرى ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٥١ .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ٧٣٠ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٧١ .

(٤) انظر أنفاً فقرة ٢٥٥ .

(٥) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٧١ .

(٦) مصر الوطنية مستجل ٢ أبريل سنة ١٩٢٨ المادة ١٨ رقم ٤٦٨ ص ١٠٧٥ .

(٧) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٧١ - قد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بمسئولية

المستأجر إذا وضع في أعلى البناء لافتة ضخمة واقتضى ذلك أن يجرى أعمالاً ضارة بالبناء (استئناف مختلط ٢١ فبراير سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ١٨١) .

(٨) بودرى وقال ١ فقرة ٧٥٨ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٧٢ - وتقضى

المادة ١/٦١٣ مدق بأنه « يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف ، وعمل المستأجر بوجه خاص أن يندل على أن تبقى الأرض صالحة للإنتاج » .

(٩) بودرى وقال ١ فقرة ٧٥٨ .

والمستأجر لسيارة يجب ألا يتهكها بالاستعمال ، وأن يسير على الأصول المألوفة في استعمالها ، ولا يتركها في طرقات مهجورة من شأنها أن تعرض السيارة لخطر السرقة أو الضياع .

والمستأجر لتاجر أو مصنع يجب عليه أن يراعى المألوف في استغلال المتجر أو المصنع ، فلا يرتكب عملاً من شأنه أن يضر منه العملاء أو ينقص من قيمة المستغل .

وإذا أساء المستأجر استعمال العين المؤجرة إلى حد أن تقاوم الخطر ، تجاز للمؤجر أن يلجأ إلى القضاء المستعجل (١) .

**٣٨٣ - مسؤولية المستأجر عن أعمال تابعيه :** وكما لا تقتصر مسؤولية المؤجر عن التعرض على الأعمال الصادرة منه شخصياً بل تمتد أيضاً إلى الأعمال الصادرة من أتباعه ، كذلك لا تقتصر مسؤولية المستأجر في المحافظة على العين وفي استعمالها الاستعمال المألوف على أعماله الشخصية بل تمتد أيضاً إلى أعمال تابعيه . ويجب التوسع هنا أيضاً في تفسير معنى التابع ، فهو لا يقتصر على التابع الذي يسأل عنه المتبوع مسؤولية تقصيرية ، بل يمتد إلى كل شخص تكون صلته بالمستأجر هي التي مكنت له من الإضرار بالعين (٢) . فيكون من أتباع المستأجر أهل بيته

(١) وقد قضت محكمة مصر الوطنية بأنه قد تعرض أحوال يتعين فيها الاستعمال لأن سير القضاء المادي بطيء ، وقد يترتب على تأخير الفصل فيها مضار . ومن ذلك حالة المالك الذي يؤجر ملكه فيسيء المستأجر استعمال حقه ويستعمل العين المؤجرة للدعارة ، فيجوز للمؤجر طلب الفسخ . ولكن قبل الوصول إلى هذا الحد يستهدف المؤجر لمضار جسيمة غير قابلة للإصلاح ، كقرار باق للمستأجرين وانحطاط قيمة العين . لا غرو أن الطرد في مثل هذه الحالة تدعو إليه الضرورة ، فيحكم به القضاء المستعجل . ولهذا الطرد والإخلاء سند آخر من القانون ، وهو أن العين إذا أوجرت لعمل مخالف للاداب كالقمار أو الدعارة كان العقد غير جائز لا يصح طلب الحكم بصحته ولا بطلانه ، وحق للمؤجر أن يقاضى المستأجر لاسترداد العين المؤجرة على أساس أن المستأجر واضح اليد بلا سبب (مصر الوطنية مستعجل ٣ أبريل سنة ١٩٣٨ الهامة ١٨ رقم ٤٦٨ ص ١٠٧٥) . وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا أساء المستأجر استعمال العين بأن أعدها لتكون محلاً سريعاً للدعارة ، فإنه يجوز للمؤجر في هذه الحالة طلب طرده أمام القضاء المستعجل (استئناف مختلط ١٧ يوفية سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٢٢٩ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم انظر آنفاً قسرة ٣٧٢ في الهامش) .

(٢) انظر آنفاً قسرة ٢٥٥ .

من زوجة وأولاد وأقارب يسكنون معه ، وضيوفه وأصدقائه<sup>(١)</sup> ، وخطمه ومستخدموه وعماله ، والمستأجر من الباطن والمتنازل له عن الإيجار . وفي هذا المعنى كانت المادة ٣٧٨ / ٤٦٣ مدني قديم تقول إنه « يجب على المستأجر حين انتهاء الإيجار أن يرد ما استأجره بالحالة التي هو عليها ، بغير تلف حاصل من فعله أو من فعل مستخدميه أو من فعل من كان ساكناً معه أو من فعل المستأجر الثاني ، إلا إن وجد شرط يخالف ذلك »<sup>(٢)</sup> .

ومسئولية المستأجر عن أتباعه مسئولية عقدية لا مسئولية تقصيرية ، وهي أوسع من مسئولية المتبوع التقصيرية عن أعمال تابعة من ناحيتين : من ناحية أن معنى التابع هنا أوسع من معناه في المسئولية التقصيرية كما سبق القول فلا يلزم أن يكون خاضعاً لرقابة المؤجر ، ومن ناحية أن العمل الضار الذي يأتيه التابع لا يلزم أن يكون قد وقع منه أثناء تأدية وظيفته<sup>(٣)</sup> . فكل ما يأتيه الأتباع بالمعنى الواسع الذي قدمناه من أعمال ضارة بالعين يكون المستأجر مسئولاً عنها مسئولية عقدية ، ولا تنتفي هذه المسئولية إلا إذا أثبت السبب الأجنبي . ولا يكفي أن يثبت أنه قد بذل العناية الواجبة في رقابة هؤلاء الأتباع ، فالتزامه هنا التزام بتحقيق غاية

(١) استئناف غنطل ٨ مايو سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٤٥ .

(٢) وكان المشروع التمهيلي لمادة ٨٨٣ يتضمن العبارة الآتية في آخر الفقرة الأولى : « وعلى المستأجر من هذه المسئولية إذا أثبت أن التلف أو الهلاك لم ينشأ عن خطأ أو عن خطأ تابعيه » . فحذفت منه هذه العبارة في لجنة المراجعة اكتفاء بنص آخر ، ولم يقصد حذف الحكم الذي تضمنه العبارة ( انظر آنفاً فقرة ٣٥٥ في الهامش ) . فيكون المستأجر إذن مسئولاً إلا إذا أثبت أن الهلاك لم ينشأ عن خطأ أو عن خطأ تابعيه ، ومقتضى ذلك أنه يكون مسئولاً عن أعمال تابعيه - وانظر أيضاً م ١٧٣٥ مدني فرنسي وتقتضي بأن المستأجر يسأل عن التلف والهلاك اللذين يقعان بفعل أفراد منزله أو بفعل المستأجر من الباطن .

(٣) بلانويول وريبير وبولانيه ، فقرة ٢٧١٦ - وقد قضت محكمة النقض الفرنسية بأن المستأجر يكون مسئولاً عن سرقة الأشياء المملوكة للمؤجر والمودعة في مكان مخصص لهذا الأخير ، إذا كان المرتكب لهذه السرقة غيلة آواها المستأجر عنده ( نقض فرنسي ١٣ ديسمبر سنة ١٩٢٧ دالوز ١٠٨ - ١ - ٩٩ ) .

ويكون المستأجر مسئولاً عن تقصير خطمه حتى لو كان هذا التقصير قد حصل في غير تأدية الخدمة المنوطة به ( الإيجار المؤلف فقرة ٢٨٠ ص ٢٤٨ هامش ١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٠٤ - محمد علي إمام فقرة ١٢٣ ص ٢٨٥ ) .

لا التزام ببذل عناية<sup>(١)</sup> ، وهو التزام بضمان (garantie) يكون المستأجر بموجبه مسئولاً بمجرد تحقق سبب الضمان<sup>(٢)</sup> .

ورجوع المؤجر على المستأجر لا يمنع من رجوعه على الغير الذى أضر بالعين ، بموجب المسؤولية التقصيرية<sup>(٣)</sup> .

٣٨٤ - جواز الاتفاق على تعريض أملاك المأجر : والزام المستأجر بعناية الرجل المعتاد فى المحافظة على العين المؤجرة وفى استعمالها ، وما يستتبع ذلك من مسؤوليته عن أعمال تابعيه ، ليس من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على تشديد هذا الالتزام وعلى تخفيفه وعلى الإعفاء منه . وقد نصت المادة ٢١١ مدنى مصر راجعة على ذلك ، بعد أن قضت بأن الالتزام بالمحافظة على الشيء يكون المدين قد وفى به إذا بذل فى تنفيذه كل ما يبذله الشخص العادى ، فقالت : « ١ - . . . هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك . ٢ - وفى كل حالة يبقى المدين مسئولاً عما يأتى من غش أو خطأ جسم » .

فيجوز إذن التشديد من المسؤولية . فيشترط المؤجر على المستأجر مثلاً أن يبذل فى المحافظة على العين عناية فى المحافظة على ملكه ، دون أن ينزل فى ذلك عن عناية الشخص المعتاد . كما يجوز أن يشترط المؤجر مسؤولية المستأجر عن تلف العين أو هلاكها ما لم يثبت أن التلف أو الهلاك لا يرجع إلى سبب أجنبى ، فيحول بذلك التزام المستأجر من التزام ببذل عناية إلى التزام بتحقيق غاية . بل يستطيع أن يشدد فى المسؤولية إلى حد أن يجعل المستأجر مسئولاً حتى عن السبب الأجنبى ، ويكون هذا ضرباً من التأمين<sup>(٤)</sup> .

ويجوز كذلك التخفيف من المسؤولية ، أو الإعفاء منها . فيشترط المستأجر مثلاً أن تكون العناية التى يبذلها هى عناية فى المحافظة على ملكه ، دون أن يزيد فى ذلك على عناية الشخص المعتاد . وقد يشترط إعفاء من المسؤولية عن تلف

(١) سليمان مرقس فقرة ٢١٥ .

(٢) وبذلك لا يتحمل المؤجر عبء إثبات يتنذر عليه أن ينهض به من جهة ، ومن جهة أخرى يكون فى ذلك حث للمستأجر على اليقظة والانتباه حتى يحول دون إضرار أتباعه بالعين المؤجرة (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٧٣ ص ٨٠٦ - ص ٨٠٧) .

(٣) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٧٣ ص ٨٠٧ .

(٤) الوسيط ١ فقرة ٤٤٠ ص ٦٧٦ .



العين أو هلاكها حتى لو كان التلف أو الهلاك راجعاً إلى خطأه، أو يشترط إعفاء من المسؤولية عن أعمال تابعيه : ولكنه يبقى مسئولاً في كل حال عن فعله العمد وعن خطأه الجسيم، فلا يستطيع أن يعفى نفسه بشرط خاص من المسؤولية عنهما، ما لم تكن المسؤولية مترتبة على فعل تابعيه فيستطيع أن يعفى نفسه من المسؤولية عن فعلهم ولو كان عمداً. وليس في كل هذا إلا تطبيق للقواعد العامة .

ويموز أن يكون الاتفاق على كل ذلك ضمناً<sup>(١)</sup>. ولكن لا يجوز التوسع في تفسيره، ويفسر عند الشك في مصلحة الطرف الذي جاء الاتفاق مقيداً من حقوقه، فيفسر في مصلحة المستأجر عند تشديد المسؤولية، وفي مصلحة المؤجر عند تخفيف المسؤولية أو الإعفاء منها<sup>(٢)</sup>.

**٣٨٥ - عبء إثبات الإضرار بالالتزام :** كان المشروع التمهيدى للفقرة الثانية من المادة ٥٨٣ مدني يحرم، كما رأينا على الوجه الآتي : وهو ( المستأجر ) مسئول عما يصيب العين من تلف أو هلاك أثناء انتفاعه بها إذا لم يكن ذلك قد نشأ عن استعمال العين استعمالاً مألوفاً، ويعفى المستأجر من هذه المسؤولية إذا أثبت أن التلف أو الهلاك لم ينشأ عن خطأه أو عن خطأ تابعيه . وجاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد ما يأتي : « فهو (المستأجر) مسئول عما يصيب العين من التلف، إلا إذا أثبت أن هذا التلف لم ينشأ عن خطأه أو عن خطأ تابعيه . . يكفي في ذلك أن يثبت أنه قام بالعناية المطلوبة منه . فإن كان التلف يرجع إلى استعمال الشيء استعمالاً مألوفاً فلا يكون مسئولاً عنه »<sup>(٣)</sup>. فالنص إذن، قبل حذف العبارة الأخيرة، كان يقضي بأنه إذا أصاب العين تلف أو هلاك، وقع على المستأجر عبء الإثبات . فلذا أثبت أنه استعمل العين استعمالاً مألوفاً وأنه بذل في المحافظة عليها وفي استعمالها عناية الشخص المعتاد، لم يكن مسئولاً، لأن التزامه إنما هو التزام ببذل عناية لا التزام بتحقيق غاية<sup>(٤)</sup>.

(١) نقض مدني ١٤ نوفمبر سنة ١٩٤٦ مجموعة مهر ٥ رقم ١٠٨ ص ٢٤٦ .

(٢) استئناف مخطوط ٦ يونيو سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٤٦٠ - سليمان مرقس فقرة ٣٦٦ -

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٥ .

(٤) وكان الأصل في إثبات الخطأ العقلي أن الدائن - أي المؤجر - هو الذي يحمل عبء الإثبات، عليه أن يثبت أن المدين لم ينفذ التزامه، أي يثبت أن المستأجر لم يبذل عناية الشخص المعتاد (الوسيط ١ فقرة ٤٢٩) . ولكن النص نقل عبء الإثبات إلى المستأجر، فلو جب عليه -

ولم يتغير هذا الحكم بحذف العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية من المادة ٥٨٣ مدني ، فقد حذفت هذه العبارة ، كما جاء في الأعمال التحضيرية ، « اكتفاء بالحكم الوارد في المادة ٥٩١ مدني »<sup>(١)</sup> . فلم يكن المقصود إذن من حذف العبارة العدول عن الحكم الذي يتضمنها وهو تكليف المستأجر أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد ، وإنما كان المقصود أن ما جاء في الفقرة الأولى من المادة ٥٩١ مدني كاف في تقرير هذا الحكم<sup>(٢)</sup> . لذلك قلنا إن الحكم لم يتغير بحذف هذه العبارة ، والمستأجر إذن بعد هذا الحذف لا يزال هو الذي يحمل عبء الإثبات . وعليه أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد ، بأن استعمل العين استعمالاً مألوفاً وبأنه اتخذ الاحتياطات المعتادة في المحافظة عليها . فإذا أثبت ذلك ، يكون قد أثبت أنه نفذ التزامه من المحافظة على العين ، فلا يكون مسئولاً عما أصابها من تلف أو هلاك . أما إذا لم يستطع إثبات ذلك ، أو أثبت المؤجر أن المستأجر لم يبذل عناية الشخص المعتاد بل قصر في اتخاذ الاحتياطات المعتادة ، فإنه يبقى للمستأجر طريق آخر للتخلص من المسؤولية ، وذلك بأن يثبت أنه بالرغم من عدم بذله عناية الشخص المعتاد ، فإن تلف العين أو هلاكها إنما يرجع إلى سبب أجنبي<sup>(٣)</sup> .

— هو أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد وأنه أراد أن يتخلص من المسؤولية . والسبب في ذلك واضح ، فإن العين المؤجرة في حفظ المستأجر ، وهو أدنى بما يهدد العين من خطر وأقدر على مراقبته إذا كان ذلك ممكناً ، ولا يتيسر المؤجر عند حدوث التلف أن يتبين سببه ليثبت أنه راجع إلى خطأ المستأجر . ومن ثم نقل عبء الإثبات إلى المستأجر ، وأصبح هو المكلف بإثبات أنه بذل عناية الشخص المعتاد ، فإن هذا أيسر ما لو كلف المؤجر بإثبات العكس ( سليمان مرقس فقرة ٢٢٦ ص ٤٠٦ هامش ١ ) .

( ١ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٥ - وانظر آنفاً فقرة ٣٥٥ في المامش .  
( ٢ ) والفقرة الأولى من المادة ٥٩١ مدني تجرى على الوجه الآتي : « على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها ، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا بدله فيه » . وسرى عند بحث هذا النص أنه غير مكلف في الواقع لتقرير الحكم المتقدم . فهو يقتصر على تكليف المستأجر بإثبات السبب الأجنبي دون أن يبين متى يكون ذلك . ولكن المستأجر لا يكلف بإثبات السبب الأجنبي ، كما سرى ، إلا إذا عجز عن إثبات أنه بذل عناية الشخص المعتاد . فعبء الإثبات يقع في الحالتين عليه .

( ٣ ) الوسيط ١ فقرة ٤٢٩ ص ٦٦١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢١١ ص ٣٤٤ - محمد علي إمام فقرة ١٢٦ ص ٢٩٣ ( ومع ذلك انظر فقرة ١٢٢ ص ٢٨١ ) - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٧ ص ٥٢٧ - ص ٥٢٨ - عبد المنعم فريج الصفة فقرة ١٦١ ص ٢٢٦ - ص ٢٢٧ - وقرره سليمان مرقس فقرة ٢٢٦ - وانظر عكس ذلك وأن المؤجر هو الذي يقع عليه عبء —

٣٨٦ - جزاء المرفوض بالالتزام : فإذا تحققت مسئولية المستأجر ، بأن لم يستطع إثبات أنه بذل عناية الشخص المعتاد ، ولم يستطع من جهة أخرى إثبات أن التلف أو الهلاك بالرغم من عدم بذله هذه العناية إنما يرجع إلى سبب أجنبي ، وجب تطبيق القواعد العامة .

وتقضى هذه القواعد بأن المؤجر يرجع بتعويض على المستأجر عما وقع له من الضرر ، ولو قبل نهاية الإيجار<sup>(١)</sup> . وله أيضاً أن يطلب إصلاح الضرر عيناً فيكلف المستأجر بإصلاح التلف وإعادة العين إلى أصلها إذا كان هذا ممكناً ، بل له أن يحصل على ترخيص من المحكمة بأن يقوم هو بإصلاح التلف على نفقة المستأجر . وللمؤجر عند الضرورة أن يلجأ إلى القضاء المستعجل لمنع المستأجر من الاسترسال في إساءة استعمال العين المؤجرة<sup>(٢)</sup> .

الإثبات فيجب أن يثبت أن المستأجر قد نزل في المحافظة على العين ورعايتها من مستوى الشخص المعتاد مبد المنه البد راوى ص ٨٢ ( ومع ذلك انظر ص ٨٣ حيث يقول في المسئولية عن التلف أو الهلاك إن المستأجر هو الذي يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد ) .

( ١ ) سليمان مرقس فقرة ٢٢٧ ص ٤٠٨ - ص ٤٩٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٠٨ . وهناك خلاف في فرنسا فيما إذا كان يحق للمؤجر أن يطلب التعويض أثناء مدة الإيجار بمجرد وقوع السبل الذي تسبب عنه الضرر ، أو يجب الانتظار حتى ينتهي الإيجار ويرد المستأجر العين له ، فيرى وقتئذ إن كان المؤجر لم يزل الضرر الذي أحدثه فيطالبه بالتعويض . والذين يقولون بالرأى الثاني يفرقون بين ما إذا كان الضرر مما يمكن إزالته فيقضى بانتظار المؤجر لنهاية الإيجار لاحتمال أن المستأجر يزيله فلا يكون هناك محل لتعويض ( نقض فرنسي ٢٠ ديسمبر سنة ١٨٥٨ ١٨٥٨ ١٩٠٢ - ١٣٦ - ١ - ١٩٠٢ - ٢ - ٤٢٩ - لوران ٢٥ فقرة ٢٩٦ - فقرة ٢٩٧ - هيك ١٠ فقرة ٣١١ - جيوار ١ فقرة ٢٠٣ - فقرة ٢٠٥ و ٢٠٧ فقرة ٥٢٧ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٣٥ - بلاتويل وريبير ١٠ فقرة ٥٧٥ ) . ، وبين ما إذا كان الضرر مما لا يمكن إزالته ، أو كان مما يمكن إزالته ولكن يخشى بسبب طول مدة العقد أن يصير المستأجر فلا يستطيع دفع التعويض إذا ما أجل المؤجر مطالبته به حتى تنتفي المدة ، فلا يكون هناك محل لأن ينتظر المؤجر إلى نهاية الإيجار بل له أن يطلب تعويضاً بمجرد وقوع الضرر ( بو الاستئنافية ٢١ يولييه سنة ١٩٠٢ دالوز ١٩٠٢ - ٢ - ٤٢٩ وهو الحكم السابق الإشارة إليه - جيوار ١ فقرة ٢٠٥ و ٢٠٧ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٣٥ - بلاتويل وريبير ١٠ فقرة ٥٧٥ ) .

أما الذين يقولون بالرأى الأول فلا يفرقون بين ما إذا كان الضرر مما لا يمكن إزالته أو مما يمكن فيه هذه الإزالة ، فن جميع الأحوال يكون للمؤجر طلب التعويض بمجرد وقوع السبل الذي تسبب عنه الضرر ، ولا ييجر على الانتظار إلى نهاية مدة الإيجار ( بودري وقال ١ فقرة ٧٧٥ ) . وانظر الإيجار المؤلف فقرة ٢٨٢ .

( ٢ ) بلاتويل وريبير ١٠ فقرة ٥٧٥ ص ٨١٠ - وقد رأينا فيما تقدم ( انظر آنفاً -

والمؤجر كذلك أن يطلب فسخ الإيجار مع التعويض ، والمحكمة تقدر هذا الطلب : فلها أن تجيبه إليه إذا رأت أن هناك من الأسباب ما يبرر ذلك فتقضى بالفسخ وبالتعويض ، ولها أن ترفض طلب الفسخ وتقتصر على الحكم بالتعويض أو بإصلاح التلف إذ كان هذا ممكناً .

## § ٢ - قيام المستأجر بالتأمينات التأجيرية

٣٨٧ - نصوص قانونية : تنص المادة ٥٨٢ من التقنين المدني على ما يأتي :

« يلتزم المستأجر بإجراء التأمينات التأجيرية التي يقضى بها العرف ، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك » (١) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن الحكم كان معمولاً به دون نص بناء على العادة والعرف ، وبناء على التزام المستأجر بالمحافظة على الشيء محافظة المالك على ملكه والتأمينات التأجيرية يقوم بها المالك عادة في ملكه ويعدّها مع أعمال الصيانة الواجبة عليه . وقد جرى الفقه والقضاء على هذا المبدأ في عهد التقنين المدني القديم (٢) .

مقترة (٣٥٨) أنه إذا أساء المستأجر استعمال العين المؤجرة إلى حد أن تفقد الطهر ، جاز للمؤجر أن يلجأ إلى القضاء المستعجل (انظر في هذا المعنى جيوار ١ فقرة ٤٤٠ و ٢ فقرة ٤٦٧) . ويجرى القضاء الفرنسي على هذا المبدأ ، فقد قضى بأنه يجوز لقاضي الأمور المستعجلة أن يخرج ولو بالقوة نساء سيئات السلوك من المكان المؤجر (السين للقضاء المستعجل ٩ مايو سنة ١٩١٢ فاللوز ١٩١٢ - ٢ - ٢٤٥) . وله كذلك أن يخرج المستأجر نفسه إذا كان وجوده في العين المؤجرة تسبب عنه اضطرابات أو فضائح (باريس ١٥ يناير سنة ١٨٧٨ دالوز ٧٨ - ٢ - ٦٨٥ - السين للقضاء المستعجل ٢٢ أكتوبر سنة ١٩١٢ جازيت دي تريبيون ٢٢ أكتوبر سنة ١٩١٢) ، أو أن أملاً من شأنها إزعاج الجيران كأن يخلق راحتهم بأصوات الفولوفراف أو الجيانو (باريس ١٨ نوفمبر سنة ١٩١٢ جازيت دي تريبيون أول فبراير سنة ١٩١٣) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٨٢ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق

لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦١١ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦١٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٨٢ (مجموعة الأعمال التشريعية ٤ ص ٥٣٢ - ص ٥٣٤) .

(٢) دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ٦٤ - هالتون ٢ ص ١١٦ - الإيجار المؤلف فقرة

٢٨٩ - استئناف مخطط ٢٩ يناير سنة ١٨٨٠ المجموعة الرضحية المخططة ٥ ص ١٢٥ - ١٠ نوفمبر

سنة ١٩٠٩ م ٢٢ - ٩ - ٣٠ يناير سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ١٣٠ - ٢٠ يونيو سنة ١٩١٥ م

٢٧ ص ١٢٩ - ٦ مايو سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ٣٩٦ - وقارن جرانولان في العقود فقرة

٣٧٦ وحاش ١ (ويلعب إلى أن المستأجر لا يلتزم بالتأمينات التأجيرية إلا إذا ثبت خطأ) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٥٠ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٨١ - وفي التقنين المدني العراقي م ٢٧٧٦٣ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٤٨ - ٥٤٩ (١) .

وبمخلص من هذا النص أن المستأجر يلزم بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضى بها العرف . فنبحث كيف يكون تحديد هذه الترميمات التأجيرية ، وعلى أى أساس يقوم التزام المستأجر بإجرائها ، والجزاء المترتب على إخلال المستأجر بهذا الالتزام .

**٣٨٨ -** تحرير الترميمات التأجيرية : المراد بالترميمات التأجيرية الترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً . ويرجع في تحديد هذه الترميمات إلى العرف ، كما يقضى صريح نص المادة ٥٨٢ مدني سالف الذكر . فإذا لم يوجد عرف ، عدت الترميمات تأجيرية إذا كانت الضرورة إليها تنشأ من

( ١ ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٥٠ ( مطابق ) - وقد ورد الترميمات الكالية ، ويقصد بها الترميمات التأجيرية ) .

التقنين المدني الليبي م ٥٨١ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٢٧٧٦٣ : وعلى المستأجر إجراء الترميمات الطفيفة التي يقضى بها العرف .

( وأحكام التقنين العراقي تتفق مع أحكام التقنين المصري - انظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٢٥ ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٤٨ : على مستأجر العقار أن يقوم بالإصلاحات والترميمات الصغرى في المأجور ، إلا إذا كان العقد أو العرف يفيانها منها . أما الإصلاحات المشار إليها فهي : إصلاح بلاط الغرف إذا كان بعضه فقط مكسراً - وإصلاح زجاج النوافذ لم يكن السبب في كسرها البرد أو طارئاً غير عادي أو قوة قاهرة مما لا يترتب على خطأ المستأجر - وإصلاح الأبواب والنوافذ المشبكة وأحشاش الحوائط ومناطق الدكاكين والمفصلات والزجاج والأقفال - أما تكليين جدران الغرف وتجديد الطلوع واستبدال الأوراق وترميم السطوح فتتعلقها على المؤجر وإن كانت مقصورة على أشغال بسيطة من تكليس أو ترميم . م ٥٤٩ : لا يلزم المستأجر بشيء من الإصلاحات الصغرى إذا كان السبب فيها قدم العهد أو قوة قاهرة أو حياء في البناء أو ضلأ أثناء المؤجر .

( وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين الفرنسي ، وتختلف عن أحكام التقنين المصري في أن أساس التزام المستأجر في التقنين اللبناني يقوم على خطأ مفترض في جانبه ) .

استعمال العين الاستعمال المألوف . وقد سبق أن ميزنا بين هذه الترميمات التأجيرية وهي على المستأجر ، والترميمات الضرورية للارتفاع بالعين وهي على المؤجر ، والترميمات الضرورية لحفظ العين وهي على المؤجر ومن حقه في الوقت ذاته أن يجبر عليها المستأجر<sup>(١)</sup> . وإذا قام شك هل تعد الترميمات ترميمات تأجيرية فيلتزم بها المستأجر أو ترميمات ضرورية للارتفاع بالعين فيلتزم بها المؤجر ، فإن هذا الشك يفسر لمصلحة المستأجر ، لأنه هو الملزم ، ولأن الأصل هو أن يقوم المؤجر بالترميمات فيما عدا الترميمات التأجيرية البسيطة فتكون الترميمات التأجيرية استثناء والاستثناء لا يتوسع فيه<sup>(٢)</sup> .

وبعد من الترميمات التأجيرية ، تأسيساً على ما قدمناه ، لإصلاح التوافذ والأبواب ، ويلتخل في ذلك ألواح الزجاج والأقفال والمفاتيح . وبعد كذلك من الترميمات التأجيرية إصلاح البلاط إذا كان التلف ناشئاً من الاستعمال المألوف . ويفرق القانون الفرنسي بين ما إذا كان البلاط كله مكسوراً فيفترض أن الكسر قد حصل من عيب في البلاط نفسه ويكون الإصلاح على المؤجر إلا إذا أثبت أن الكسر قد حصل بخطأ المستأجر فيكون الإصلاح عليه ، وما إذا كان المكسور هو بعض البلاط فقط فيفترض أن الكسر قد حصل بخطأ المستأجر ويكون الإصلاح عليه إلا إذا أثبت ألا خطأ في جانبه فيكون الإصلاح على المؤجر<sup>(٣)</sup> . ويمكن الأخذ بهذا الضريق في مصر ، فيما عدا أن يكون المكسور هو بعض البلاط فلا يكفي ليكون الإصلاح على المؤجر أن يثبت المستأجر انعدام الخطأ من جانبه ، بل يجب أن يثبت أن الكسر لا يرجع إلى الاستعمال المألوف وإنما يرجع إلى عيب في البلاط أو إلى قوة قاهرة . وبعد من الترميمات التأجيرية الترميمات البسيطة اللازمة للأسقف ، وللحيطان ، وللرايا المثبتة في المنزل ، ولصنابير المياه ومواسيرها ودورات المياه والميازيب ، وأجهزة الكهرباء والغاز والتكييف . أما إذا كانت

(١) انظر آتفاً فقرة ٢١٣ - فقرة ٢١٥ .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ٨٠٤ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٨٤ - محمد كامل مرسي فقرة ١٤٤ ص ١٨٧ - وإذا قورفت الترميمات التأجيرية التي يلتزم بها المستأجر بالتكاليف المتعادة ونفقات أعمال الصيانة التي يلتزم بها المستأجر ( انظر ٩٨٩ مدني ) ، تبين أن ما يلتزم به المستأجر أوسع نطاقاً مما يلتزم به المستأجر ، ويرجع ذلك إلى أن المستأجر له حق عيني في العين المستأجرة ، أما المستأجر فليس له إلا حق شخصي بالنسبة إلى العين المؤجرة .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ٨٠٦ ص ٤٦٤ علش ٣ .

الترميمات اللازمة لشيء مما تقدم ترميمات كبيرة<sup>(١)</sup> فإنها تكون على المؤجر<sup>(٢)</sup> ، إلا إذا أثبت أنها حصلت بخطأ من المستأجر أو أحد تابعيه . أما يياض الغرف وتجديد ألوانها ، فقد كانت الفقرة الثانية من المادة ٥٦٧ ملغى تنص على إلزام المؤجر بها ، ثم حذف هذا النص في مجلس النواب وأصبح الأمر موكولا إلى العرف ، فإن كان عرف البلد يقضى يجعل هذه الترميمات على أى من المؤجر أو المستأجر وجب عليه القيام بها<sup>(٣)</sup> ، وإلا فهي على المستأجر إذا أراد القيام بها ولكنه لا يجبر عليها<sup>(٤)</sup> . ويدخل أيضاً في الترميمات التأجيرية الترميمات البسيطة اللازمة للأراضي الزراعية ، كتطهير الزرع والمساق والمرأوى والمصارف وصيانتها ، والقيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار<sup>(٥)</sup> وجز الحشيش ونزع الأعشاب الضارة ، والترميمات البسيطة التي يقتضيها الاستعمال المألوف بالنسبة إلى ملحقات الأرض الزراعية كزراى المواشى والمخازن وبيوت الفلاحين . وإذا كانت العين المؤجرة سيارة ، فترميماتها التأجيرية هي الترميمات البسيطة اللازمة لأبواب السيارة ومقاعدھا وعجلاتها وأجهزتها الميكانيكية والكهربائية ، إذا كانت هذه الترميمات ناشئة عن الاستعمال المألوف للسيارة . أما الترميمات الكبيرة لشيء مما تقدم فهي على المؤجر ، ما لم يثبت أنها نشأت بسبب خطأ المستأجر أو أحد تابعيه .

(١) ويعتبر هدم الحائط وإعادة بنائه من الترميمات الكبيرة التي لا تقع على عاتق المستأجر (استئناف مخطوط ١٠ نوفمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٩) . أما إصلاح الأجراس الكهربائية وأجهزة النور الكهربائي فهي من الترميمات التأجيرية وتقع على عاتق المستأجر (استئناف مخطوط ٢٠ يناير سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ١٢٩) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢١٦ .

(٣) محمد على إمام فقرة ١٢٥ ص ٢٨٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٥ ص ٥٢٣ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٢١٦ في الحاشي - وينعبد بعض الفقهاء إلى أن العرف لا يلزم بها المؤجر ولا المستأجر ، فلا يستطيع أحد الطرفين أن يجبر الآخر عليها (سليمان مرقس فقرة ٢١٨ ص ٣٩٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٢٣ - عيد النتم فرج الصدة فقرة ١٥٨) .

(٥) وتنص على ذلك صراحة الفقرة الأولى من المادة ٦١٤ ملغى إذ تقول : « على المستأجر أن يقوم بإجراء الإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة ، ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساق والمرأوى والمصارف ، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمباني المدة للسكنى أو للاستغلال ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره » .

وإذا تعدد المستأجرون ، فالترميزات التأجيرية اللازمة للأجزاء المشتركة في الاستعمال بينهم ، كالباب الخارجى والسلم والقناة والسطح ، تكون فى رأى على المستأجرين تقسم فيما بينهم بنسبة استعمال كل منهم لهذه الأجزاء المشتركة<sup>(١)</sup> . وتكون فى رأى آخر - وهو الرأى الذى نفضله - على المؤجر ، إذ لا أحد من المستأجرين يسيطر على هذه الأجزاء المشتركة<sup>(٢)</sup> ، فيمكن أن تكون هذه الترميمات قد تسبب فيها أجنبى لا صلة للمستأجرين به<sup>(٣)</sup> . ومع ذلك يجوز جعلها على المستأجرين إذا اشترط المؤجر ذلك عليهم ، أو قضى العرف به . وإذا ثبت أن أحداً بالذات من المستأجرين هو الذى تسبب فى هذه الترميمات بخطأه ، فإنها تكون عليه وحده<sup>(٤)</sup> .

أما إجراء الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص وبياض ، ونزع الآبار<sup>(٥)</sup> والمراحض ومصارف المياه ، وإصلاح المصعد ، وإجراء الترميمات الكبيرة فى السلم وفى دورات المياه ، فقد قلنا أنها تكون على المؤجر<sup>(٦)</sup> ، ما لم يثبت هذا أنها حصلت بخطأ من المستأجر أو أحد تابعيه .

---

(١) بودرى وقال ١ فقرة ٨١٣ - فقرة ٨١٤ - دى باج ٤ فقرة ٦٦٤ - وانظر الإيجار المؤلف فقرة ٢٨٥ .

(٢) والذى يسيطر عليها عادة هو المؤجر عن طريق البواب (انظر آنفاً فقرة ٣٨٠) .

(٣) جيوار ١ فقرة ٤٨٤ - أويرى ورو وإسان ٥ فقرة ٣٧٠ ص ٢٨٢ - بلانيول

وويير ١٠ فقرة ٥٨٣ - كولان وكابيتان ودى لامورانديير ، فقرة ١٠٢٦ .

(٤) ويلهب بنفس الفقهاء فى مصر إلى أن هذه الترميمات لا تلزم المستأجرين إلا إذا

ثبت أن أحداً منهم بالذات قد حدث التلف بخطأه فيلزم هو بإصلاحه ، وفيما عدا هذه الحالة

يطلب أن يكون قصد المتعاقدين هو ترك حفظ الأشياء المشتركة على عاتق المؤجر ، وقد جرى

العرف فى مصر على ذلك فيكون المؤجر هو الملتزم بإجراء الترميمات التأجيرية ، وهذا الرأى

قريب عما تقول به (عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٢٢ ص ٣٦٤ هامش ٣ - محمد حل إمام فقرة

١٢٥ ص ٢٨٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ٣٠ ش ٥٢٣ - عبد المنعم فرج الصلدة فقرة

١٥٨ - وانظر استئناف مختلط ٢٠ يناير سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ١٣٠) . ويذهب بعض آخر

إلى أن هذه الترميمات لا تلزم المستأجرين ولا تلزم المؤجر (سليمان مرقس فقرة ٢١٨

ص ٣٩٢) .

(٥) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه لا يزجد عرف مستقر فى جهة الرمل يقضى بأن

يكون نزع الآبار على المستأجر دون المؤجر (استئناف مختلط ٢٠ يناير سنة ١٩١٥ م ٢٧

ص ١٣٠) .

(٦) انظر آنفاً فقرة ٢١٦ .



### ٣٨٩ - الأساس الذى يقوم عليه التزام المستأجر بإجراء الترميمات

التأجيريه : تقضى المادة ١٧٥٥ من التقنين المدنى الفرنسى بأن المستأجر لا يلتزم بإجراء الترميمات التأجيريه إذا كانت قد نشأت عن القِدم (vétusté) أو عن قوة قاهرة . فالمستأجر فى القانون الفرنسى لا يلتزم بإجراء الترميمات التأجيريه إذا نتجت عن الاستعمال المألوف للعين فليت من الاستعمال وكان القِدم هو الذى تسبب فيها ، أو إذا كانت هذه الترميمات قد نشأت عن قوة قاهرة ، ويعدل القوة القاهرة العيب فى العين المؤجرة . فإذا كان المستأجر لا يلتزم بهذه الترميمات متى كانت نتيجة لقوة قاهرة أو للعبث أو للقِدم ، أى لسبب لا يمكن نسبته إلى خطأ المستأجر ، فلا بد أن يكون الأساس الذى يقوم عليه التزام المستأجر بهذه الترميمات فى القانون الفرنسى هو خطأ مفترض فى جانبه ، بحيث أنه لو تمكن من نفي هذا الخطأ ، بأن أثبت أن الترميمات ترجع إلى قوة قاهرة أو إلى قدم العين المؤجرة أو إلى عيب فيها ، فإنه لا يكون ملتزماً بإجراء هذه الترميمات<sup>(١)</sup> .

أما فى التقنين المدنى المصرى فالأساس يختلف . ذلك أن هذا التقنين لم ينقل من التقنين المدنى الفرنسى الحكم الوارد فى المادة ١٧٥٥ منه ، فلم يبق إلا الرجوع إلى القواعد العامة فى هذا الصدد . وهذه القواعد تقضى بأن المستأجر يستطيع أن يتخلص من الالتزام إذا أثبت أن الترميمات التأجيريه ترجع إلى قوة قاهرة<sup>(٢)</sup> أو إلى عيب فى العين المؤجرة ، فهذا سبب أجنبى لا يد للمستأجر فيه ولا يمكن أن يكون مسئولاً عنه . ولكنه لا يستطيع أن يتخلص من التزامه إذا أثبت أن الترميمات ترجع إلى القِدم ، أو إلى الاستعمال المألوف للعين ، فإن هذا الحكم يحتاج فى تقريره إلى نص خاص وجد فى التقنين الفرنسى ولم يوجد فى التقنين المصرى . وقد تعتمد للتقنين المصرى أن يخفى هذا النص ، لأنه أقام التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيريه ، لا على خطأ مفترض فى جانبه كما فعل التقنين الفرنسى ، بل على أن

(١) بودرى وقال ١ فقرة ٩٣٠ - أوبرى ورو وإسان ٥ فقرة ٣٩٧ هامش ٣٥ - بلانويول وديبير ١٠ فقرة ٥٨٢ ص ٨١٩ . وانظر الإيجار المؤلف ٢٨٣ وفترة ٢٨٦ .  
(٢) ككسر ألواح الزجاج بسبب انفجار قبلة أوهوب حاصفة شديدة ( سليمان مرسى فقرة ٢١٨ ص ٣٩١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٢٢ - محمد كامل مرسى فقرة ١٤٤ ص ١٨٧ - محمد حل إمام فقرة ١٢٥ ص ٢٨٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٥ ص ٥٢٤ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٥٨ ص ٢٢٣ ) .

هذه الترميمات اقتضاها الاستعمال المألوف للعين المؤجرة ، وهذا أيسر في التطبيق من الناحية العملية . والمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى صريحة في هذا المعنى ، فهي تقول : « ينص المشروع ( م ٧٨٧ ) على إلزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضى بها العرف ، مما يفترض فيه أن خطأ المستأجر أو أن الاستعمال المعتاد للعين قد اقتضاه . وهذا بخلاف التقنين الفرنسى ( م ١٧٥٥ ) فإنه يقضى بأن الترميمات التأجيرية لا تكون على المستأجر إذا كان السبب فيها هو قدم العين المؤجرة . وقد نقل المشروع الحكم الذى أخذ به عن التقنين البولونى ( م ٣٧٣ ) فقرة ( ٢ ) وعن تقنين الالتزامات السويسرى ( م ٢٦٣ فقرة ٢ ) ، وهو حكم أيسر تطبيقاً من الناحية العملية » (١) .

فيكون المستأجر إذن ، في التقنين المصرى ، ملزماً بإجراء الترميمات التأجيرية حتى لو أثبت أنها ترجع إلى قدم العين المؤجرة أو إلى الاستعمال المألوف . ولكنه يتخلص من هذا الالتزام إذا هو أثبت أن الترميمات ترجع إلى قوة قاهرة أو إلى عيب فى العين المؤجرة ، فعند ذلك تكون الترميمات على المؤجر ويلزم بإجرائها لأنها ضرورية للارتفاع بالعين . وعلى المؤجر أن يثبت ، بجميع طرق الإثبات لأن الأمر يتعلق بواقعة مادية ، أن العين حصل فيها ما يستلزم إجراء ترميمات ضرورية . فتكون هذه الترميمات على المستأجر ، إلا إذا أثبت أنها إنما نشأت من عيب فى العين المؤجرة أو من قوة قاهرة فتكون على المؤجر (٢) .

والزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية ليس من النظام العام ، فيجوز

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٣ - وهذا هو أيضاً الأساس الذى كان الزام المستأجر يقوم عليه في التقنين المذنى القديم . وقد كتبنا ، في عهد هذا التقنين ، في هذا الصدد ما يأتى : « ويظهر لنا أن هناك فرقاً بين الأساس الذى بنى عليه التزام المستأجر بالتصليحات في القانون المصرى والأساس الذى بنى عليه نفس الالتزام في القانون الفرنسى . ففي هذا القانون سبق أن رأينا أن أساس الالتزام هو تقصير مفروض في جانب المستأجر لا يتخلص من تبعته إلا إذا أثبت أنه لا يوجد تقصير في جانبه . أما الأساس في القانون المصرى فهو التزام المستأجر بالعناية بالشئ المؤجر عناية الرجل الحازم الرشيد (اقرأ عناية الرجل المعتاد) ، وهذا لا يبنى أن هناك تقصيراً مفروضاً في جانبه : انظر هالتون ٢ ص ١١٦ » (الإيجار للمؤلف فقرة ٢٨٩ ص ٢٥٩ هامش ٢) - وانظر أيضاً دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ٦٤ - وقارن جرانغولان في العقود فقرة ٣٧٦ وهامش رقم ١ .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ٩٢٩ مكررة ثالثاً وفقرة ٩٣٠ - الإيجار للمؤلف فقرة

الاتفاق على تشديد هذا الالتزام وعلى تخفيفه وعلى الإعفاء منه . والنص صريح في هذا المعنى ، إذ تقول العبارة الأخيرة من المادة ٥٨٢ مدني : « ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك » . ومن ثم يجوز للموَجَر أن يشترط على المستأجر أن يقوم بجميع الترميمات التأجيرية ولو كانت ناشئة عن عيب في العين المؤجرة أو عن قوة قاهرة <sup>(١)</sup> . كذلك يجوز للمستأجر أن يشترط على الموَجَر ألا يقوم بالترميمات التأجيرية إذا كانت ترجع إلى القدم أو إلى الاستعمال المألوف ، أو ألا يقوم بها أصلاً حتى لو نشأت عن خطأه ، ما لم تكن ناشئة عن خطأه الجسيم أو عن فعله العمد . ولكن يجوز للمستأجر أن يشترط إعفائه من الالتزام حتى لو كانت الترميمات ناشئة عن خطأ جسيم أو عن فعل عمد صادر من أحد تابعيه . وليس في هذا كله إلا تطبيق للقواعد العامة . ولا يجوز التوسع في تفسير هذه الشروط الخاصة ، وعند الشك تفسر ضد من وجد الشرط لمصلحته . فإذا اشترط الموَجَر على المستأجر أن يقوم بالترميمات ولم يحدد نوعها ، انصرف ذلك إلى الترميمات التأجيرية دون غيرها ، وكان الشرط مجرد تأكيد للقواعد العامة <sup>(٢)</sup> . والشرط القاضى على المستأجر بالقيام بجميع الترميمات التأجيرية لا يتضمن الترميمات التي ترجع إلى عيب في العين المؤجرة ، إلا إذا ذكر ذلك صراحة في الشرط <sup>(٣)</sup> . والشرط القاضى بالألا يقوم المستأجر بالترميمات التأجيرية لا يعفيه من القيام بهذه الترميمات إذا نشأت عن خطأه ، ما لم يشترط صراحة إعفائه من ذلك <sup>(٤)</sup> .

٣٩٠ — الجزاء المترتب على إهمال المستأجر بالالتزام : وإذا ثبت أن هناك ترميمات تأجيرية يلتزم بها المستأجر على الوجه الذى قلّمناه ، فلموَجَر أن يلزمه بالتنفيذ عيناً فيجبره على إجراء هذه الترميمات ولو كان ذلك أثناء مدة الإيجار <sup>(٥)</sup> .

(١) قرب استئناف مخطط ٦ مايو سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ٣٩٦ .

(٢) لوران ٢٥ فقرة ٤٢٩ - جيوار ٢ فقرة ٤٦٩ - بودرى وقال ١ فقرة ٨٠١ -

استئناف مخطط ١٠ نوفمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٩ .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ٨٠١ .

(٤) بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥٨٢ .

(٥) ولكن كثيراً من الفقهاء الفرنسيين لا يعطى الموَجَر هذا الحق إلا بعد نهاية الإيجار مادامت الترميمات لا تستوجب الاستعمال ولا ينشأ من إرجائها خطر على العين ، لاحتمال أن للمستأجر يقوم بها من تلقاء نفسه أثناء الإيجار (ديفرجييه ١ فقرة ٤٤٨ - جيوار ١ فقرة -



والمؤجر، إذا لم يتخذ التنفيذ العيني، أن يطلب فسخ الإيجار لعدم قيام المستأجر بالتزامه، وذلك طبقاً للقواعد العامة، والمحكمة تقدر هذا الطلب. ويندر جداً أن تجيب إليه، لأن في عدم قيام المستأجر بالترميمات التأجيلية مالا يستوجب عادة ضرراً للمؤجر يرر فسخ الإيجار، والضرر عائد في الغالب على المستأجر نفسه لأنه لا ينتفع بالعين انتفاعاً كاملاً إذا لم يتم بهذه الترميمات. وتكتفى المحكمة غالباً بإلزام المستأجر بالتنفيذ العيني أو تحكيم عليه بالتعويض. وعلى كل حال إذا قام المستأجر بالترميمات التأجيلية قبل النطق بالحكم، فالمحكمة لا تقضى بالفسخ وهذا تطبيق للقواعد العامة<sup>(١)</sup>.

وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو طلب فسخ الإيجار، فله في الحالتين أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي أصابه. ويدخل في التعويض، إذا لم يتم المستأجر بالترميمات بنفسه، والمصروفات التي تقدرها المحكمة لإجراء هذه الترميمات، وكذلك التعويض عن خلو المنزل لمدة إجرائها بعد نهاية الإيجار بشرط أن تكون مدة معقولة ومصروفات الدعوى وأتعاب الخبراء، وكذلك ما قد يصيب العين المؤجرة من الضرر الناتج من عدم قيام المستأجر بالترميمات في الوقت المناسب<sup>(٢)</sup>. ولا يجوز للمستأجر أن يسترد التعويض من المؤجر أو أن يمتنع عن دفعه له، حتى لو ثبت أن المؤجر لم يستعمل مبلغ التعويض في ترميم العين بعد نهاية الإيجار، فقد لا تكون به حاجة إلى ذلك، كأن تنزع منه ملكية العين، أو أن يؤجرها لآخر ولا يتطلب هذا أن يقوم المؤجر بالترميم، أو بيعها<sup>(٣)</sup>، أو يستبقها لنفسه دون أن يجري الترميم<sup>(٤)</sup>.

وقد يفهم من سكوت المؤجر عن الرجوع على المستأجر، لاسباً إذا كان

(١) الإيجار المؤلف فقرة ٢٨٧ من ٢٥٧ هاش • •

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأن المستأجر إذا لم يتم بإجراء الترميمات التأجيلية وترك المكان المؤجر نهاية الإيجار يكون ملزماً بقيمة الإيجار في المدة اللازمة لإثبات الحالة وإجراء هذه الترميمات ودفعة الترميمات ورسوم الدعوى المستعجلة ودعوى إثبات الحالة وأتعاب الخبراء (استئناف مخطط ٢٤ نوفمبر سنة ١٩٣١ الهامة ١٣ رقم ٢٤١ من ٤٦٩).

(٣) وإذا باع المؤجر العين، لم ينتقل حقه قبل المستأجر في الترميمات الضرورية إلى المشتري، إلا إذا نزل له المؤجر عن هذا الحق (أنسيكلويدى دالورز ٣ لفظ Louage فقرة ٨٢٤).

(٤) بودرى وقال ١ فقرة ٨١٨.

عقد الإيجار قد انتهى ومضت على انتهائه مدة طويلة ، أنه قد نزل عن حقه في ذلك<sup>(١)</sup> . ويفهم هذا النزول الضمني بوجه خاص إذا تسلم المؤجر العين من المستأجر ولم يبدأ ملاحظة تدل على أن هناك تلفاً يجب على المستأجر القيام بإصلاحه<sup>(٢)</sup> . ولكن إذا كان لا يفهم من هذا السكوت نزول المؤجر عن حقه ، فهذا الحق لا يسقط إلا بالتقادم الطويل ، ومدته خمس عشرة سنة<sup>(٣)</sup> .

## المطلب الثاني

### مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة

٣٩١ — ابراهيموف ما بين التقنين القديم والجديد : لم يرد في التقنين المدني القديم نص خاص بمسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة ، على خلاف التقنين المدني الفرنسي فقد وردت فيه نصوص خاصة بهذه المسئولية ، فكان من المتعين إذن في عهد التقنين المدني القديم تطبيق القواعد العامة في تحديد مسئولية المستأجر إذا احترقت العين المؤجرة . أما التقنين المدني الجديد فقد جارى التقنين المدني الفرنسي ، فأورد نصاً خاصاً بمسئولية المستأجر عن الحريق خرج فيه على القواعد العامة كما فعل التقنين الفرنسي ، ونظر في ذلك إلى أن حريق العين المؤجرة أمر خطير لا يدانيه في خطورته تلف العين أو هلاكها بسبب آخر غير الحريق ، فشدد من مسئولية المستأجر عن الحريق إلى حد بعيد حتى يواجه بذلك ما ينطوى عليه الحريق من خطورة بالغة .

ونرى من ذلك أن مسئولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني القديم لا تختلف في شيء عن مسئوليته عن هلاك العين بسبب آخر غير الحريق . أما في التقنين المدني الجديد فمسئولية المستأجر عن الحريق أشد بكثير من مسئوليته العادية عن هلاك العين .

ولما كان كثير من عقود الإيجار لا تزال خاضعة لأحكام التقنين المدني القديم

(١) ديفرجيه ١ فقرة ٤٥٥ - جيوار ١ فقرة ٥١٤ .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ٨٢١ .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ٨٢٠ - بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٥٨٤ ص ٨٢٣ -

ص ٨٢٤ - وانظر في ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٢٨٧ .

كما سبق القول، وجب أن نبين أولاً أحكام هذا التقنين، ثم ننقل إلى بيان أحكام التقنين المدني الجديد.

## ١ - مسئولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني القديم

٣٩٢ - حرّم اغتصاف عانة الحريق عن عانة المالك بغير الحريق.

عبء الإثبات على المؤجر في الحالتين : لما كان التقنين المدني القديم لا يشتمل ، كما قلنا ، على نص خاص بحالة الحريق ، فقد كان الرأي الراجح في هذا التقنين أن تكون حالة هلاك العين بالحريق كحالة هلاكها بغير الحريق ، ويسرى على الحالتين جميعاً نص المادة ٣٧٨ / ٤٦٣ ويجرى على الوجه الآتي : « يجب على المستأجر حين انتهاء الإيجار أن يرد ما استأجره بالحالة التي هو عليها ، بغير تلف حاصل من فعله أو من فعل مستخدميه أو من فعل من كان ساكناً معه أو من فعل المستأجر الثاني ، إلا أن وجد شرط بخالف ذلك » .

ورد المستأجر للعين في الحالة التي هي عليها وقت الرد معناه أنه يردّها ولو كانت في حالة تلف في ذلك الوقت ، فهو قد قام بالتزامه إذا ردها ولو بهذه الحالة . وإنما يجب ألا يكون التلف حاصلًا من فعله أو من فعل مستخدميه أو من فعل من كان ساكناً معه أو من فعل المستأجر من الباطن . وكان الرأي الغالب في القضاء المصري هو أن حصول التلف من فعل المستأجر أو من فعل من هو مسئول عنه لا يفترض ، ولا يجب على المستأجر أن يثبت العكس ، بل المؤجر هو الذي يثبت أن التلف إنما حصل من المستأجر أو من فعل تابعيه . فعبء الإثبات يحمله المؤجر لا المستأجر ، فإذا لم يستطع المؤجر إثبات ذلك كان المستأجر غير مسئول عن التلف وتحمله المؤجر .

ويتفرع على ذلك أنه إذا احترقت العين ، كان على المؤجر أن يثبت أن الحريق هو من فعل المستأجر أو من فعل تابعيه ، وإلا انتفت مسئولية المستأجر .

ولعل السبب في الأخذ بهذا الرأي في حالة الحريق وفي حالة التلف لأي سبب آخر هو عين الفكرة المتمشية في عقد الإيجار من حيث التزامات المؤجر ، وما يوجد في ذلك من الفرق بين التقنين القديم من جهة وبين التقنين الجديد والتقنين الفرنسي من جهة أخرى . فقد تقدم أن المؤجر في التقنينين الأخيرين يلتزم

بتسليم العين في حالة حسنة ، أما في التقنين القديم فإنه لا يلتزم بتسليم العين إلا في الحالة التي هي عليها في الوقت المعين لبده الانتضاع ، فساق ذلك إلى تقرير أن المستأجر لا يرد العين إلا بالحالة التي هي عليها وقت الرد . فإذا كانت تالفة في هذا الوقت ردها بمجالاتها هذه ، ويكون قد وفى بالتزامه . فإذا كان المؤجر يدعى أنه لم يوف بهذا الالتزام لأن التلف الموجود بالعين قد حصل من فعله أو من فعل تابعيه ، فعل المؤجر أن يثبت هذه الدعوى . وقد استنتج من ذلك أن التقنين القديم أراد مخالفة التقنين الفرنسي في حائتي التلف والحريق ، فجعل عبء الإثبات على المؤجر في الحالتين ، وهذا ما دعاه ألا يتقل تصوص التقنين الفرنسي (م ١٧٣٢ و ١٧٣٣ مدني فرنسي) التي تجعل عبء الإثبات في التلف وفي الحريق على المستأجر . وقد أخذ بهذا الرأي أكثر المحاكم وأكثر الفقهاء (١) . وعلى هذا يكون الرأي الراجح في التقنين المدني القديم أنه إذا

(١) قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن القانون المصري لم يقرر لقاعدة المتصوص عليها في المادة ١٧٣٢ مدني فرنسي ، وعلى ذلك فلاجل معرفة من المسئول عن حريق العين المؤجرة يجب الرجوع إلى قواعد الإثبات العادية ، ومنها يتضح أن المستأجر لا يلتزم بقيمة الضرر الذي ينشأ من الحريق إلا إذا أثبت المالك أن هذه الحريق وقعت بإهمال المستأجر المذكور أو بإهمال الأشخاص الذين يسأل عن عملهم مثل الخادم أو الولد القاصر (استئناف وطني ٩ نوفمبر سنة ١٩١٤ الشرائع ٢ رقم ٨٥ ص ٨٨) . وقضت أيضاً بأن المستأجر غير ملزم بتصويص التلف الحاصل في العين المؤجرة إلا إذا كان التلف حاصلًا من فعله أو من فعل مستخدميه أو من فعل من كان ساكنًا معه أو من فعل المستأجر الثاني ، إلا إن وجد شرط يخالف ذلك ، فإذا حصل حريق في بيان مؤجرة فلا يمكن إلقاء مسئولية الحريق على المستأجر جزافاً ، ويجب إثبات أن الحريق من فعله أو من فعل الأشخاص الذين ذكروهم المادة (استئناف وطني ٣١ يناير سنة ١٩٢٣ المحاماة ٥ رقم ٢٠٤ ص ٢٢١) . وانظر أيضاً استئناف وطني ١٢ يناير سنة ١٩٢٠ المجموعة الرضحية ٢١ رقم ٦٧ ص ١١٠ - استئناف مخطوط ٢٧ فبراير سنة ١٨٧٩ المجموعة الرسمية المخططة ٤ ص ١٥٩ - ٢٩ يناير سنة ١٨٨٠ المجموعة الرضحية المخططة ٥ ص ١٢٥ - ٢٧ مايو سنة ١٨٨٠ بورديلي ٤٦٣ - ٤ - ٩ مارس سنة ١٨٩٣ م ٥ ص ١٥٧ - أول يوليو ١٩٠٤ م ١٦ ص ٢٨٩ - ١٨ فبراير سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٢٣٨ - ٣١ مارس سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ٢٥١ - ١٥ مايو سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٣٥٩ - ١٧ يونيو سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٥٦٧ - ٢٢ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٢٨ .

وانظر جرمولان في العقود ٣٩٢ و فقرة ٣٩٣ - دي هلتس ٢٢ للإيجار فقرة ١١٩ - هالتون ٢ ص ١٣٢ - أحد قضى زغلون ص ٢٧٨ - ويكني أكثر هؤلاء الفقهاء بتقرير ماسار عليه القضاء المصري من أن مسئولية المستأجر عن الحريق مسئولية تقصيرية ، فيقع على المؤجر عبء الإثبات . وقد أشار الأستاذ هالتون إلى إسكان تفسير نصوص التقنينين -



## احترقت العين فالمستأجر غير مسئول عن ذلك ، ما لم يثبت المؤجر أن الحريق

المصري والفرنسي بحيث يكون الحكم واحداً فيهما، ويكون عبء الإثبات على المستأجر كليهما . وقد كنا في عهد التقنين المدني القديم نخالف الفقه والقضاء فيما سلف ذكره ، ونذهب إلى أن مسؤولية المستأجر من رد العين بغير تلف مسئولية عقدية ، ولم يرد المشرع في المادة ٢٧٨/ ٤٦٣ أن يحمل عبء الإثبات على عاتق المؤجر ، فهو لم يصرح بذلك : بل ترك مسألة الإثبات دون أن يشير إليها . فأمام هذا الفموض يجب تفسير النصوص بما يجعلها تتفق مع القواعد العامة . وهذه تقضى بأن المستأجر مسئول عن رد العين مسئولية عقدية ، فله هو إثبات أن التلف الحاصل ليس من فعله أو من فعل تابعيه . ولما كان المستأجر قد تسلم العين المؤجرة ولم تكن قد احترقت ، فإنه يجب عليه أن يردّها غير محترقة ، فإذا احترقت بعد أن تسلمها وجب عليه إثبات أن الحريق لم تقع بخطأه أو خطأ أحد من تابعيه ، ويكون في ذلك أن يثبت أنه اتخذ جميع الاحتياطات المعقولة للمحافظة على العين ، وليس عليه أن يثبت أن الحريق وقعت بسبب أجنبي على الوجه المنصوص عليه في المادة ١٧٣٣ مدني فرنسي ( الإيجار المؤلف بقرة ٢٩٩ وبقرة ٣٠٠ ص ٣٨٢ ماش ٢- ) وانظر أيضاً سليمان مرقس بقرة ٢٣١ ويذهب إلى أن المستأجر لا يتخلص من المسؤولية عن الحريق في عهد التقنين المدني القديم إلا بإثبات السبب الأجنبي ) .

وقد أخذت بعض المحاكم في عهد التقنين المدني القديم بمبدأ أن عبء الإثبات يقع على المستأجر ، فعليه هو أن يثبت أن الحريق قد وقعت بقوة قاهرة أو بغير خطأ منه ( استئناف مخطوط ٢٣ مارس سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٣٤٦ - ١٥ مايو سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٣٥٩ - استئناف وطني ٢١ مارس سنة ١٩٠١ المجموعة الرسمية ٣ رقم ٢٣ ص ٧١ - ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٢١ المأماة ٣ رقم ٤٣ ص ٧٤ وقد جاء في حيثيات هذا الحكم ما يأتي : « وحيث إن المستأجر مكلف بالعناية بما يستأجر والمحافظة عليه : فكل ضرر يحصل بالهمل للمؤجر على المستأجر إثبات ألا يد له فيه كإعمال أو غيره . وليس في هذا التكاليف ما يخرج عن حد الطاقة ، إذ أن الهمل تحت يده ، ويسهل عليه القيام بمثل هذا الإثبات وذلك بخلاف المؤجر ، فهو بعيد عن الهمل ، وليس لديه ما يسمح له بمراقبته ، والعناية به ، واتقاء ما يقع من مثل حوادث الحريق ، والوقوف على كيفية حدوثه بل على الإثبات على عاتقه » .

ثم قممت بعد ذلك محكمة النقض في عهد التقنين المدني القديم بأن القانون المدني قد أورد في أحكام الإيجارة حكماً خاصاً بمسئولية المستأجر من انتهاء المؤجر جرى به نص المادة ٣٧٨ . وقد يقضى بمسئولته من التلف الحاصل بفعله أو بفعل مستخفميه أو بفعل من كان ساكناً معه أو بفعل المستأجر الثاني . وهذا النص يرتب على المستأجر مسئولية خاصة من فعل الغير ليست هي المسئولية العامة المقررة في المادة ١٥٢ ، بل تختلف عنها في مداها وشرائطها ، فحصر مسئولية المستأجر في حدود المادتين ١٥١ و ١٥٢ وحدهما يكون مخالفاً للقانون ، وإذا كان الحريق نوعاً من التلف ، فإن المستأجر يكون مسئولاً عنه متى توافرت شروط المادة ٣٧٨ السابقة الذكر ( نقض مدني ١٨ نوفمبر سنة ١٩٤٨ مجموعة عمر ٥ رقم ٢٢٨ ص ٦٥٨ ) .

نشأ من فعله<sup>(١)</sup> ، أو من فعل مستخفميه<sup>(٢)</sup> ، أو من فعل من كان ساكناً معه<sup>(٣)</sup> ، أو من فعل المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار ، إلا أن وجد شرط يخالف ذلك<sup>(٤)</sup> .

### ٣٩٣ - مسؤولية المستأجر عن الحريق في التقنين المرئي القديم مسؤولية

قصيرة : ومن هذا نرى أن مسؤولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأن مجرد وجود مواد قابلة للاشتعال في المكان الذي يشغله المستأجر لا يكون سبباً في مسؤوليته ، مادامت هذه المواد لم تكن السبب المباشر في الحريق ، ولا يمد وضعها في المكان المؤجر خطأ من جانب المستأجر ( استئناف مخطط أول مارس سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٨١ ) .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأنه في حالة حدوث حريق في عقار ، إذا ثبت أن المستأجر ، وهو ممنوع في عقد الإيجار من استعمال المبنى المؤجرة لغير السكن ، قد غالت ذلك وحول المكان إلى مشغل وضع فيه مادة قابلة للاشتعال ، فهو مسئول عن الحريق ، إذا قام الدليل على أن النار بدأت في المكان الذي يشغله ، وأن السبب فيها رجوعاً من أحد المالكين يعملون عنده وقد أهل في مراتبه ( استئناف مخطط أول يولية سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ٢٨٩ ) .

(٣) ويعد صاحب القنينة مسئولاً عن إهمال التنازلي في القنينة . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن من استأجر محلاً بقصد جملة فندقاً ، فهك القنينة بحريق ناشئة عن إهمال أحد التنازلي فيه ، كان المستأجر مسئولاً قبل المالك عن هلاك المبنى ، غير أن له أن يدخل من سبب في الحريق ضامناً في الدعوى ليحوزه ما قد يحكم به عليه من التضمينات ( استئناف وطني ١٢ يناير سنة ١٩٢٠ الجمعية الرسمية ٢١ رقم ٦٧ ص ١١٠ ) .

(٤) فيجوز أن يشترط المؤجر إضفاء من المسؤولية ، ولكنه يبقى مسئولاً عن فعله الممد وعظمه الجسم . والأغلب أن يشترط المؤجر أن يكون المستأجر مسئولاً عن الحريق مسؤولية عقدية وأنه لا يتخلص من المسؤولية إلا إذا أثبت أن الحريق وقعت بسبب أجنبي كما هو الأمر في التقنين المدني الفرنسي وفي التقنين المدني الجديد ، فهذا الشرط صحيح ويجب العمل به . وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأن المستأجر الذي قبل أن يعامل بأحكام القانون الفرنسي في مسؤوليته عن الحريق يكون مسئولاً عنها ، إلا إذا أثبت أنها قد وقعت بالقضاء والقدر أو بقوة قارة أو بيب في البناء أو أن النار امتدت من منزل مجاور ، ولا ينشئ مسؤولية المستأجر في هذه الحالة أن المؤجر قد أمن على العقار المؤجر ضد الحريق ( استئناف مخطط أول مارس سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٨٠ - وانظر أيضاً : استئناف مخطط ٢٨ يناير سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٢٣٤ - ١٧ يولية سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٥٦٨ - ٢٢ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٢٨ - مصر الكلية الوطنية ١٧ يناير سنة ١٩٣١ المأهامة ١٣ رقم ١٤١ ص ٣١٢ ) . ويلاحظ أن يقول المستأجر معاملة طبقاً للقانون الفرنسي في مسؤوليته عن الحريق لا يجعله مسئولاً قبل مستأجر آخر عن الضرر الذي يصيب هذا الأخير من الحريق ، بل يجب إثبات تقصير في جانبه لأن مسؤولية المستأجر قبل مستأجر آخر ليست مسؤولية عقدية بل هي مسؤولية قصيرية ( استئناف مخطط أول مارس سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٨٠ وقد سبق الإشارة إلى هذا الحكم ) .

القديم ليست مسئولية عقدية كما هي في التقنين المدني الفرنسي وفي التقنين المدني الجديد ، بل هي مسئولية تقصيرية<sup>(١)</sup> . ويترب على ذلك أنه يجب على المستأجر أن يعرض الموجر جميع الأضرار المباشرة التي أصابته من جراء الحريق ، سواء كانت هذه الأضرار متوقعة أو غير متوقعة ، بخلاف ما إذا كانت المسئولية مسئولية عقدية فإن المستأجر في هذه المسئولية لا يعرض إلا الأضرار المباشرة المتوقعة . فيجب إذن على المستأجر ، ومسئولته مسئولية تقصيرية ، أن يدفع تعويضاً للموثر عن إعادة بناء المنزل المحترق ولا يقتصر في ذلك على الجزء الذي استأجره<sup>(٢)</sup> ، وكذلك يدفع تعويضاً عما فات الموجر من استثمار العين في المدة التي يعاد فيها البناء ، وعن أمتعة الموجر التي قد تكون موجودة في المنزل واحترقت معه ، وبالإجمال يعرض عن جميع الأضرار التي أصابت الموجر من جراء الحريق ولو كان سببها السعي في إطفاء الحريق أو منعها من الانتشار . هذا ويلاحظ أنه وإن كانت مسئولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني القديم مسئولية تقصيرية ، إلا أنه يكون مسئولاً عن فعل تابعه ، لا بموجب المادة ٢١٤/١٥٢ مدني وهي تشترط أن السيد لا يلتزم بتعويض الضرر الناشئ للغير عن أفعال خدومه إلا متى كان واقعاً منهم في حالة تأدية وظائفهم ، بل بموجب المادة ٤٦٣/٣٧٨ وهي لا توجب هذا الشرط<sup>(٣)</sup> .

(١) والأخذ بهذا الرأي يقتضي القول بأن المسئولية العقدية كانت ، في عهد التقنين المدني القديم ، لا تجب المسئولية التقصيرية ، إذ المستأجر وعلاقته بالموثر ينظمها عقد الإيجار مسئول نحو الموجر مسئولية تقصيرية .

(٢) أما لو كانت مسئولية المستأجر مسئولية عقدية ، فإنه لا يكون مسئولاً بالعقد إلا من رد الجزء الذي استأجره دون سائر الأجزاء .

(٣) فكانت مسئولية المستأجر عن فعل الخدم في التقنين المدني القديم أشد من مسئولية لو لم يكن مستأجراً ، لأنه في هذه الحالة الأخيرة لا يسأل إلا عن فعل الخدم الحاصل أثناء تأدية الخدمة . وهذه الحالة الشاذة غير موجودة في التقنين المدني الفرنسي ولا في التقنين المدني الجديد ، إذ أن المستأجر في هذين التقنينين لا يسأل عن فعل التابع في غير تأدية وظيفته إلا مسئولية حقيقية ، فعدم تقييمه مسئولية بكون الفعل يقع أثناء تأدية الوظيفة يقابله تخفيف في هذه المسئولية يجعلها عقدية لا يلتزم فيها المستأجر إلا بتعويض الضرر المباشر غير المتوقع . أما في التقنين المدني القديم فتدفع وقوع الفعل أثناء تأدية الوظيفة غير موجود ، والمسئولية مع ذلك مسئولية تقصيرية يلتزم فيها المستأجر بتعويض الضرر المباشر متوقفاً كان أو غير متوقع (الإيجار المولف فقرة ٣٠١ ص ٣٨٥ هامش ١ - قارن سليمان مرقس فقرة ٢٣١ ص ٤١٢ هامش ١) .

٣٩٤ - تأمين المستأجر على مسؤوليته في التقنين المدني القديم : وليس للمستأجر في التقنين المدني القديم نفس الصالح الذي للمستأجر في التقنين المدني الجديد وفي التقنين المدني الفرنسي من التأمين على مسؤوليته عن الحريق ، فإن مسؤولية المستأجر في التقنين الأول أخف بكثير منها في التقنين الأخيرين ، ومع ذلك إذا أمن المستأجر في التقنين المدني القديم على مسؤوليته ، وتحققت هذه المسؤولية بأن أثبت المؤجر في جانبه تقصيراً ، وأراد المؤجر أن يرجع على شركة التأمين ، فليس له الرجوع عليها بدعوى مباشرة ، وليس له حق امتياز على مبلغ التأمين المستحق دفعه من شركة التأمين للمستأجر . بل ليس له إلا أن يرجع بدعوى غير مباشرة باسم مدينة المستأجر على شركة التأمين ، وفي هذه الحالة يقتسم سائر دائني المستأجر مع المؤجر مبلغ التأمين<sup>(١)</sup> .

وسرى أن الحكم لم يتغير في التقنين المدني الجديد ، فلا يستطيع المؤجر أن يرجع على شركة التأمين بدعوى مباشرة<sup>(٢)</sup> . ولم نعط هذه الدعوى المباشرة إلا للعامل قبل شركة التأمين في شأن إصابات العمل بموجب القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٥٠<sup>(٣)</sup>

(١) جرائمولان في العقود فقرة ٤٠٣ - ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف المختلة بأن المضرور في حادث أو خلفاه يستطيعون الرجوع مباشرة على المؤمن للشخص المسئول عن هذا الحادث ، ويترتب على ذلك أنه عندما يثبت خطأ المسئول عن الحادث ثبوتاً صحيحاً ، فلا تسطيع شركة التأمين أن تدفع دعوى المضرور إلا في حدود مبلغ التعويض المتفق عليه في عقد التأمين وهي الحدود المرسومة لمسئوليتها ( استئناف مختلط ٨ مارس سنة ١٩٣٩ م ٥١ ص ١٨٧ - وانظر أيضاً استئناف مختلط ١٨ أبريل سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٢٥٧ - ١٩ يناير سنة ١٩٣٨ م ٥٠ ص ١٠٥ - ١٣ يولية سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٢٢ ) .

والقول بأن المضرور دعوى مباشرة قبل شركة التأمين دون نص لا يمكن تخريجه وفقاً للقواعد العامة إلا عن طريق الاشتراط لمصلحة الغير ، فيقال إن المستأجر عندما تعاقده مع شركة التأمين اشترط لمصلحة المؤجر ، فصار لهذا حق مباشر قبل شركة التأمين ، ويرجع في ذلك لوثيقة التأمين لينظر هل يمكن أن يستخلص من نصوصها هذا الاشتراط ( الوسيط ١ فقرة ٦٥٧ ص ٩٨٤ هامش ١٠ ) - على أنه لا يزال من الممكن ، إذا لم يستخلص الاشتراط لمصلحة المؤجر من نصوص عقد التأمين ، أن يتفاهم المؤجر مع شركة التأمين مباشرة على أن تطيه مبلغاً أقل من التعويض المستحق للمستأجر ، بشرط أن ينزل عن حق رجوعه على المستأجر وهو الشرط الأساسي لرجوع المستأجر عليها ( الإيجار المؤلف فقرة ٣٠٣ - بلانيول وريير وبولانجه ٢ فقرة ٢٧٤٥ ص ٨٤٤ هامش ١٠ )

(٢) انظر مايل فقرة ٤٠٢ - الوسيط ١ فقرة ٦٥٧ .

(٣) انظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٣٠٣ .

٣٩٥ - حالة قهر الساعرين في التقنين المدني القديم : وإذا تعدد المستأجرون في عقار واحد ، فمستولييتهم في التقنين المدني القديم لا تزال مسئولية تقصيرية على الرأي الراجح ، أى أنهم لا يكونون مسئولين عن شيء إلا إذا أثبت المؤجر تقصيرا في جانبهم أو في جانب بعضهم . ولا يمكن أن يثبت أن النار قد بدأت عند أحدهم حتى يكون هذا مسئولا ، بل لابد من إثبات تقصيره ، وحينئذ يكون من ثبت عليه التقصير دون غيره هو المسئول عن جميع ما احترق ، ما استأجره وما لم يستأجره .

ولما كانت المسئولية هنا مسئولية تقصيرية ، فالمستأجرون متضامنون في هذه المسئولية ( م ١٥٠ - ٢٠٧/١٥٣ - ٢١٥ مدني قديم )<sup>(١)</sup> . ولكنهم فيما بينهم يتقاسمون ما يدفعونه من التعويض للمؤجر بالتساوي لا بنسبة أجرة المثل ، لأن هذا هو المنطبق على القواعد العامة ما دام لا يوجد نص خاص . وإذا كان أحد المسئولين معسرا : تحمل الباقي نتيجة إعساره

وإذا سكن المؤجر مع المستأجرين في عقار واحد ، لم يستطع الزوجان إلا على من يثبت تقصيره طبقاً للقواعد المتقدمة . فإذا استطاع إثبات تقصيرهم أو تقصير بعضهم ، ولكنهم أثبتوا هم أيضاً تقصيره معهم ، كان المقصرون كلهم مسئولين ، ويرجع المؤجر على المستأجرين المقصرين بتعويض ما أصابه من الضرر بعد استئزال نصيبه هو في ذلك باعتباره مقصرا معهم ، وما بقى يسأل عنه المستأجرون المقصرون بالتضامن . أما إذا لم يستطع المؤجر إثبات أى تقصير في جانب المستأجرين ، فإنه لا يرجع على أحد منهم . وهم كذلك لا يستطيعون الرجوع عليه بتعويض ما أصابهم من الضرر بسبب الحريق إلا إذا أثبتوا تقصيره<sup>(٢)</sup> .

٢٨ - مسئولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني الجديد

٣٩٦ - نص من قانونية : تنص المادة ٥٨٤ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة ، إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يدر له فيه .

(١) جرائعولان في العقود فقرة ٣٩٥ .

(٢) جرائعولان في العقود فقرة ٣٩٦ - وانظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٣٠٢

٢ - فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد ، كان كل منهم مسئولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذى يشغله ، ويتناول ذلك الموجر إن كان مقيماً في العقار . هذا ما لم يثبت أن النار ابتدأ شوبها في الجزء الذى يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسئولاً عن الحريق <sup>(١)</sup> .

ولامقابل لهذا النص في التقنين الملقى القدم ، وقد بينا أحكام هذا التقنين فيما تقدم .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين الملقى السوري م ٥٢٢ - وفي التقنين الملقى الليبي م ٥٨٣ - ولامقابل النص في التقنين الملقى العراقي ، ويقابل في تقنين الموجبات والعقود م ٥٦٦ - ٥٦٧ <sup>(٢)</sup> .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٨٤ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين الملقى الجديد ، فيما عدا أن الفقرة الأولى من المشروع التمهيدى في عبارتها الأخيرة كانت تجرى على الوجه الآتى « إلا إذا أثبت ( المستأجر ) أن الحريق لم تنشأ عن خطأ أومن خطأ تابعيه » ، بدلا من العبارة التى استقرت في التقنين الملقى الجديد وهي : « إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يده فيه » . وفي لجنة المراجعة ضلت الفقرة الأولى من النص ليكون « الحكم أدق وأوضح » فأصبحت مطابقة لما استقرت عليه في التقنين الملقى الجديد ، وأقرت اللجنة النص بهذا التعديل تحت رقم ٦١٣ في المشروع النهائي . ورافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦١٢ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٨٤ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٦ - ص ٥٣٨ ) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين الملقى السوري م ٥٢٢ ( مطابق ) .

التقنين الملقى الليبي م ٥٨٣ ( مطابق ) .

التقنين الملقى العراقي لا مقابل - ويمكن أن يستخلص من نصوص هذا التقنين أن المستأجر يلتزم ببناءية الشخص المعتاد (م ٧٦٤ / ٢ ملى عراقى ) ، فيسرى هذا أيضاً في حالة الحريق ، ويكون المستأجر مسئولاً عن حريق المبنى إلا إذا أثبت أنه بطل بناءية الشخص المعتاد ، أو أثبت السبب الأجنبى وفقاً للمادة ١/٧٧٢ ملى عراقى - قارن عباس حسن المرافقة ٩٥٠ .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٦٦ : المستأجر مسئول عن الحريق ، ما لم يثبت أنه حدث بقوة قاهرة أو حريق في البناء أو اندلاع الهيب من بيت مجاور .

م ٥٦٧ : إذا كان هناك عدة مستأجرين فكل مستأجر منهم يكون مسئولاً عن الحريق بنسبة قيمة الجزء الذى يحيطه ، إلا إذا أثبتوا أن النار ابتدأ شوبها في منزل أحدهم فتنتقل ويكون هو وحده مسئولاً ، أو أثبت بعضهم أنه لم يكن شوب النار مكاناً منهم فهؤلاء يكونون غير مسئولين .

( وأحكام التقنين اللبناني تطابق أحكام التقنين الفرنسى ، وتختلف في مجموعها مع أحكام التقنين الفرنسى فيما عدا ما يوجه من خلاف بين التقنين المصرى والتقنين الفرنسى وسنناقش بهما ) .

ويتبين من النص المتقدم الذكر أن المستأجر لأى عين ، ولو كانت منقولا ، يكون مسئولاً عن الحريق مسئولية عقدية . ويعرض النص بعد ذلك لحالة ما إذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كل منهم استأجر جزءاً من العقار ، فيطبق عليه قواعد المسئولية العقدية ، والنص هنا مقصور على مستأجرى العقار لأن تعدد المستأجرين لأجزاء مختلفة من العين المؤجرة لا يتأتى عادة إلا فى العقار .

فنبحث إذن مسألتين : (أ) حالة ما إذا كان المستأجر للعين شخصاً واحداً (١) (ب) حالة ما إذا كان المستأجر لأجزاء العقار المختلفة أشخاصاً متعددين .

### ١ - المستأجر للعين شخص واحد

٣٩٧ - الفرق بين مسئولية المستأجر عن الهلاك بالحريق ومسئولية

عن الهلاك بسبب غير الحريق : قلنا أن التقنين المدني الجديد لم يغفل النص على مسئولية المستأجر عن الحريق كما فعل التقنين المدني القديم . والنص الذى أتى به فى هذا الخصوص يجعل الحكم فى التقنين الجديد يختلف كثيراً عن الحكم فى التقنين القديم . فالنص لا يقتصر على نقل عبء الإثبات إلى المستأجر ، بل هو فوق ذلك لا يجعل المستأجر يتخلص من المسئولية إلا بإثبات السبب الأجنبى ، وقد نهج فى ذلك نهج التقنين المدني الفرنسى كما سترى .

ومن ثم جعل التقنين الجديد مسئولية المستأجر عن هلاك العين بسبب الحريق أشد من مسئولية عن هلاكها بسبب آخر ، وذلك نظراً لخطورة الحريق ، فهو إذا علت أسباب هلاك العين بعد أخطرها سبباً . ففى غير الحريق نصت المادة ٥٨٣ مدنى كازانيا ، على أنه يجب على المستأجر أن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد ، وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً ، فالترام المستأجر بالمحافظة على العين من الهلاك بسبب غير الحريق التزام ببذل عناية كالعامة ، ويكون قد وفاه إذا هو أثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد على ما سبق القول (٢) ، أما فى هلاك العين بسبب الحريق فقد نصت الفقرة الأولى من المادة

(١) ويلحق بهذا القصر حالة ما إذا كان المستأجر لعدد أشخاص معددين ، ولكن لغير واحد على الشروع لا أجزاء منفردة (ملهمان مرقس فقرة ٢٢٢) .

(٢) انظر أيضاً فقرة ٣٨٠ .

٥٨٤ مدني ، كما رأينا ، على أن « المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة ، إلا إذا أثبت أن الحريق قد نشأ عن سبب لا يد له فيه » . فالزام المستأجر هنا الزام بتحقيق غاية ، ولا يكفي أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد لتوق الحريق ، بل يجب أن يثبت أن الحريق قد نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه : فلا يكفي مثلاً أن يثبت أنه ترك المنزل لقضاء مدة في الخارج ، وقبل أن يتركه أحكم إغلاق الأبواب والنوافذ وأجهزة الكهرباء والغاز وأقام على حراسته شخصاً ، فهذا كله إنما يثبت أنه بذل عناية الرجل المعتاد ، ولا يكفي . بل يجب أن يثبت سبب الحريق بالذات وأنه سبب أجنبي لا يد له فيه ، فإذا بقي سبب الحريق مجهولاً كان المستأجر هو المسئول<sup>(١)</sup> .

وقد كان المشروع التمهيدى للفقرة الأولى من المادة ٥٨٤ مدني . يجري على الوجه الآتي : « المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة » ، إلا إذا أثبت أن الحريق لم ينشأ عن خطأ أو عن خطأ تابعيه . فكان هذا النص مهماً فيما يجب على المستأجر إثباته . فهو يحتمل أن يكون المستأجر مطالباً بإثبات أن الحريق قد نشأ عن سبب أجنبي ، حتى يجوز القول بأنه لم ينشأ عن خطأ أو عن خطأ تابعيه . وهو يحتمل أيضاً - وهذا هو الأرجح - أن يكون المستأجر غير مطالب إلا بتقضي الخطأ ، ويكفي في نفيه أن يثبت المستأجر أنه قد بذل في توق الحريق عناية الشخص المعتاد<sup>(٢)</sup> . ولما كان المعنى الثاني يحمل مسؤولية المستأجر عن الحريق

(١) انظر ما يلي : فقرة ٣٩٨ في الهامش .

(٢) ويدل على أن هذا هو المعنى الذي قصد إليه المشروع التمهيدى ما ورد في المذكرة الإيضاحية لهذا المشروع قبل تعديله في لجنة المراجعة من أن المطلوب من المستأجر في حالة الحريق هو عناية الشخص المعتاد ، فقد جاء في هذا الخصوص ما يأتي : « طبق المشروع عناية الشخص المعتاد على مسئولية المتأجر في حالة الحريق ، فيجمله مسئولاً إلا إذا أثبت أن الحريق لم ينشأ بخطأ أو خطأ تابعيه . فإذا لم يستطع إثبات ذلك ، كان مسئولاً عن التمييز مسئولية تعاقبية » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢٧) .

انظر أيضاً في أن هذا المعنى الذي قصد إليه المشروع التمهيدى وأن التعديل قد قصد به العلول من هذا المعنى إلى المعنى الآخر : سليمان مرقس فقرة ٢٣٣ ص ٤١٥ هامش ١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢١٢ ص ٣٥٠ - ص ٣٥١ - محمد كامل مرسى فقرة ١٥٠ ص ١٩٦ - عبد المنعم البدواوي ص ٨٤ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٨ ص ٥٣٠ - ص ٥٣١ - عبد المنعم فرج الصند فقرة ١٦٥ ص ٢٣٠ - وانظر في أن التعديل لم يقصد به العلول من هذا المعنى إلى المعنى الآخر . محمد علي إمام فقرة ١٣١ ص ٣٠٧ - ص ٣٠٨ =



كسبه لبته عن أى سبب آخر لهلاك العيز ، وكان المقصود أن تجعل مسئولية المستأجر عن الحريق أشد ، فقد استبدلت بعبارة « إلا إذا أثبت أن الحريق لم تنشأ عن خطأه أو خطأ تابعه » عبارة « إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يذ له فيه » ليكون « الحكم أدق وأوضح <sup>(١)</sup> . فأصبح النص بهذا التعديل قاطعاً في أن التزام المستأجر في الحريق أشد من التزامه في غير الحريق ، فهو في الهلاك بالحريق التزام بتحقيق غاية لا ينتفى إلا بإثبات السبب الأجنبي ، هو في الهلاك بغير الحريق التزام ببذل عناية يكفى في الوفاء به أن يثبت المستأجر أنه بذل عناية الشخص المعتاد ، وقد تقدمت الإشارة إلى ذلك .

### ٣٩٨ - المستأجر في الحريق - يحمل عبء إثبات السبب الأجنبي - كيف

يكونه الإثبات : فالمستأجر إذن هو الذى يحمل عبء الإثبات في الحريق لأن مسئوليته عقلية ، بخلاف التقنين المدنى القديم فقد رأينا فيه أن المؤجر هو الذى يحمل عبء الإثبات لأن مسئولية المستأجر مسئولية تقصيرية . وفي حمل المستأجر عبء الإثبات لا يختلف الهلاك بالحريق عن الهلاك بغير الحريق ، ففي كليهما يقع عبء الإثبات على المستأجر . وإنما يختلفان ، كما قدمنا ، في أن المستأجر في الهلاك بغير الحريق يكتفى بإثبات أنه بذل عناية الشخص المعتاد ، أما في الهلاك بالحريق فلا يجوز أن يكتفى بإثبات ذلك بل يجب أن يثبت أن الحريق نشأ عن سبب أجنبي لا بد فيه <sup>(٢)</sup> .

= ( ويستند في ذلك إلى أن المشروع التمهيدى لمادة ٥٨٤ جاء صريحاً في أن المطلوب من المستأجر هو أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد ، وعندما عدل المشروع التمهيدى في لجنة المراجعة لم تذكر اللجنة أنها قصدت الخروج على القواعد العامة التي كان المشروع التمهيدى يتضمنها وهي تقضى بأن المستأجر يكفيه أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد ، بل كل ما قاله هو أنها قصدت إدخال تعديلات وتجعل الحكم أدق وأوضح . وإذا جاز القول بأن هذه العبارة من تقرير لجنة المراجعة تدل على اتجاه رأيها إلى حل آخر ، فإنه يجب التسليم مع ذلك بأن هذا الرأي يكتنفه الغموض والشك ، ومن الواجب إذن تفسيره لصالح الملتزم وهو المستأجر ) .

( ١ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٨ - وانظر أيضاً فقرة ٣٩٦ في الهامش .

( ٢ ) ويتبين الفرق بين الحالتين فيما إذا كان السبب في الهلاك غير معروف وأثبت المستأجر أنه بذل عناية الشخص المعتاد ، في حالة الهلاك بغير الحريق يكون هذا كافياً لنفي مسئولية عن المستأجر ، وفي حالة الهلاك بالحريق لا يكتفى هذا الإثبات بل يجب على المستأجر -

وقد نحا التقنين المدني الجديد في ذلك منحى التقنين المدني الفرنسي كما قدمنا، فإن المادة ١٧٣٣ من التقنين المدني الفرنسي تنص على ما يأتي : ( وهو ) المستأجر مسئول عن الحريق ، إلا إذا ثبت أنه قد حدث قضاء وقدراً أو بقوة قاهرة أو بسبب عيب في البناء أو أن النار امتلئت من منزل مجاور . وقد كان هناك رأى في الفقه الفرنسي يذهب إلى أن الأسباب المبينة في المادة ١٧٣٣ لم تذكر على سبيل الحصر ، بل يكفي أن يثبت المستأجر أنه اتخذ الاحتياطات المعقولة لتوقي الحريق<sup>(١)</sup> ولكن هذا الرأى لم يسد . والرأى الذى ساد في الفقه والقضاء الفرنسيين أن هذه الأسباب المذكورة على سبيل الحصر<sup>(٢)</sup> . وهذه الأسباب الأربعة تؤول في النهاية

---

= إثبات سبب الحريق بالذات وأنه سبب أجنبى لا يد له فيه ( انظر آتفا فقرة ٣٩٧ - سليمان مرقس فقرة ٢٢٢ ص ٤١٥ - ص ٤١٦ - ورسالته في نظرية دفع المسؤولية المدنية فقرة ١٥٣ - وقارن بلافول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٧٣٥ ) .

( ١ ) لا روسييرم ١١٤٨ - ديملومب في العقود ٥ فقرة ٧٦٩ - ديمانت وكوليهدى سانتير ٧ فقرة ١٧٩ مكررة ٢١ و٢٠ ترولون<sup>١٣</sup> فقرة ٣٨٢ وما بعدها .

( ٢ ) توليه ١١ فقرة ١٦١ - ماركاديه م ١٧٣٣ - ١٧٣٤ - بودرى وقال ١ فقرة ٩٧٨ - بيدان ١١ فقرة ٥١٧ - فقرة ٥١٩ . أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣١٧ ص ٢٣٩ - كولان وكايتان دوى لامورانديير ٢ فقرة ١٠٣٠ - جوسران ٣ فقرة ١٢٠٤ وقرب بلافول وريبير ١٠ فقرة ٦١٥ - وانظر : نقض فرنسى ١٥ أغسطس سنة ١٨٨٢ دالوز ٨٣ - ١ - ٢١٣ - ٤ مايو سنة ١٩٠٥ دالوز ١٩٠٨ - ١ - ٣٣ - ٢٥ أكتوبر سنة ١٩١١ دالوز ١٩١٢ - ١ - ٢٢٥ - ١٠ فبراير سنة ١٩١٩ و٨ يونيو سنة ١٩٢٠ ( حكان ) دالوز ١٩٢١ - ١ - ١٩٣ - ١٧ فبراير سنة ١٩٣٠ سيريه ١٩٢٠ - ١ - ٢٩٣ - ١٣ أبريل سنة ١٩٣٤ سيريه ١٩٣٤ - ١ - ١٧٨ - ٨ ديسمبر سنة ١٩٥٣ J.C.P. ١٩٥٤ - ٤ - ٩ - ٢٠ مايو سنة ١٩٥٤ دالوز ١٩٥٤ - ٦٣٨ - ٣١ مايو سنة ١٩٥٤ J.C.P. ١٩٥٤ - ٤ - ١٠١ . وقد بنى المشرع الفرنسي مسئولية المستأجر عن الحريق على خطأ مفترض لا يقبل إثبات العكس ، ولا يتخلص المستأجر من هذه المسئولية إلا بإثبات السبب الأجنبى أى بنى علاقة السببية . واتباع في ذلك القاعدة الرومانية المعروفة . *Incendia pliarumque fuit culpa inhabitantium* ومعناها أن الحريق يحدث في أغلب الأحيان من خطأ السكان . ولكن هذه القاعدة الرومانية كانت مقصورة على لوائح البوليس ، فتوسع فيها المشرع الفرنسي وطبقها على العلاقات المدنية ( كولان وكايتان دوى لامورانديير ٢ فقرة ١٠٢٩ - بلافول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٧٣١ - أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣١٧ ص ٢٣٩ هامش ٢١ - بلافول وريبير ١٠ فقرة ٦١٣ ص ٨٧٦ - وانظر Dig. l. 15-351 - بوتييه في الإيجار فقرة ١٩٤ ) .

انظر في انتقاد هذا التشدد في مسئولية المستأجر عن الحريق كولان وكايتان دوى لامورانديير ٢ فقرة ١٠٣٤ - دي بلانج ٤ فقرة ٧٠٣ - فقرة ٧٠٥ - وقد عدلت بعض التشريعات الحديثة =

إلى السبب الأجنبي ، فالعيب في البناء وامتداد النار من منزل مجاور هما سبب أجنبي بمثابة القوة القاهرة ، والقضاء والقدر والقوة القاهرة بمنزلة سواء<sup>(١)</sup> .  
فالتفتين المدنى الفرنسى ، كالتفتين المدنى الجديد ، يوجب على المستأجر ليتخلص من المسؤولية عن الحريق أن يثبت السبب الأجنبي .

ولا يكفي أن يثبت المستأجر أن سبب الحريق مجهول ، أو أن هناك قرائن قاطعة على أن الحريق قد وقع بخطئه ، بل يجب أن يثبت سبب الحريق بالذات وأنه سبب أجنبي لا يد له فيه<sup>(٢)</sup> .

فيثبت مثلاً أن الحريق قد وقع قضاء وقدر أو بقوة القاهرة . ويموز إثبات

عن هذا التشدد ، وأغرق بعضها في التخفيف من مسؤولية المستأجر عن الحريق . ففي ألمانيا صدر قانون ٣٠ مايو سنة ١٩٠٨ عاماً بمقتضى التأمين ، ويقضى بالألا يكون المؤجر حق الرجوع على المستأجر في حالة الحريق إلا إذا أثبت خطأ حسيماً في جانبه ، وبذلك تكون مسؤولية المستأجر عن الحريق في هذا القانون أخف بكثير من مسؤوليته في القانون الفرنسى وفي القانون المصرى . أما المشروع الفرنسى الإيطالى فقد اتخذ سبيلاً وسطاً إذ جعل مسؤولية المستأجر عن هلاك العين بالحريق ماثلة لمسؤوليته من هلاك العين بغير الحريق ، وتنتفخ مسؤوليته في الحالتين إذا أثبت أن الهلاك قد وقع بغير خطأ (م ٤٣٣ من المشروع الفرنسى الإيطالى) . ثم قضى هذا المشروع في المادة ٤٣٤ بأن مسؤولية المستأجر عن الحريق تسقط بمقدار التعميم الذى يحصل عليه المؤجر من شركة التأمين ، وفي هذه الحالة ترجع شركة التأمين على المستأجر إذا ما أثبت أن الحريق قد وقع بخطئه .

والذين ينتقدون تشدد المشروع الفرنسى في مسؤولية المستأجر عن الحريق يستندون في انتقادهم إلى اقتضار حادة التأمين في العصر الحاضر ، وإلى أن المؤجر يؤمن حادة العين المؤجرة ضد الحريق ، فإذا احترقت رجح على شركة التأمين ولم تبق له حاجة في الرجوع على المستأجر ، والذى يستفيد من الرجوع إنما هو شركة التأمين (كولان وكايتان ودى لاموراندوير ٢ فقرة ١٠٣٤ - بلانويول وديوير وبولانجييه ٢ فقرة ٢٧٤٦ - جوسران ٢ فقرة ١٢٠٨ - وانظر أعمال لجنة تفصح التفتين المدنى الفرنسى جزء أول) . ولا تخال أن عادة التأمين من الحريق قد اقتضت في مصر إلى حد أن يقال إن المؤجر يؤمن حادة على العين المؤجرة ضد الحريق ، بل إن المؤجر من الطبقة الوسطى ومن الطبقة الفقيرة - وهما الطبقتان الجديرتان بنفس الرعاية التى تولي لطبقة المستأجرين - لا يقومون عادة بالتأمين ضد الحريق ، فلا يزالون في حاجة إلى حماية القانون .

(١) ميدان ١١ فقرة ٥١٩ ص ٤٧٠ - ص ٤٧١ - بلانويول وديوير ١٠ فقرة ٦١٥ ص ٨٨٠ - ومن ثم تقول هذه الأسباب الأربعة إلى السبب الأجنبي ، ويتركز في القوة القاهرة والقضاء والقدر وفصل المؤجر (قرب العيب في البناء) وفصل النهر (قرب امتداد النار من منزل مجاور) : بلانويول وديوير وبولانجييه ٢ فقرة ٢٧٢٤ .

(٢) بلانويول وديوير ١٠ فقرة ٦١٥ ص ٨٨٥ - ص ٨٨٦ .

ذلك بجميع الطرق ، ومنها البيئة القرائن . ونجوز الاستعانة بمحاضر البوليس أو النيابة أو المحكمة إذا اتخذت إجراءات جنائية ضد شخص اتهم في إحداث الحريق وحفظت الأوراق أو حكم القضاء ببراءته . ولا يكفي أن يثبت المستأجر أنه عند شوب النار لم يكن أحد في المنزل ، لاهو ولا أجد تابعيه ، فإن هذا لا يثبت شبهة الإهمال . إذ يجوز أن يكون قد ترك في المنزل بعض المواد القابلة للاشتعال ولم يحفظها فالتبث في غيابه ، بل إن غيابه بالذات عن المنزل وتركه دون مراقبة فيه شبهة الإهمال<sup>(١)</sup> . وقد قضت محكمة النقض الفرنسية بأن اشتراط المؤجر ألا يوجد المستأجر أثناء الليل في الخانات المؤجر ، وأن يسلم أحد المفاتيح للبواب المعين من قبل المؤجر لحراسة الخانات ويبقى معه المفتاح الآخر ، لا يخلئ مسؤوليته عن الحريق ما دام يستطيع أن يقوم على حراسة العين المؤجرة وحفظها ، ولم يعفه عقد الإيجار من ذلك<sup>(٢)</sup> ، ولا تخلو مسؤولية المستأجر عن الحريق إلا إذا كان معفى من مراقبة العين والقيام على حراستها . وتقضي المحاكم الفرنسية بأنه إذا كان من أشعل النار في المنزل شخصاً مصاباً بالجنون فيكون الحريق قد حصل بقوة قاهرة ، حتى لو كان هذا الشخص هو نفس المستأجر<sup>(٣)</sup> . هذا ويكون المستأجر مسئولاً عن الحريق ، حتى لو كان قد حدث

(١) لوران ٢٥ فقرة ٢٨٥ - ميك ١٠ فقرة ٣١٦ - جيوار ١ فقرة ٢٧١ - أوبري ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٤٠ - نقض فرنسي ١٧ يناير سنة ١٩٣٩ جازيت دي باليه ١٩٣٩ - ١ - ٤٧٥ - ولا يتخلص المستأجر من المسؤولية حتى لو كان المنزل الذي استأجره ، بحسب الفرض الذي أعد له ، لا يسكنه في الوقت الذي حدث فيه الحريق ، كما لو كان منزلاً لتسييف لا يسكنه المستأجر إلا أثناء الصيف ويتركه بقية العام فحدث الحريق في الوقت الذي لا يسكنه فيه . وفي هذه الحالة لا يتخلص المستأجر من المسؤولية إلا إذا أثبت أن الحريق قد حدث بسبب أجنبي (بلائيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٥ ص ٨٨٦ - دي باج ٤ فقرة ٧٠٨ - عكس ذلك جيوار ١ فقرة ٢٧١ - وقارن نقض فرنسي ١١ مايو سنة ١٩٥٤ دالوز ١٩٥٤ - ٦١١ : وقد أغفت المحكمة المستأجر من المسؤولية بعد أن أثبت أنه أجبر على ترك المنزل المؤجر بناء على أوامر مشددة من المصلحة التي يصل فيها - انظر في خصوص هذا الحكم تعليق إسان J.C.P. ١٩٥٤ - ٢ - ٨٢٥٠ - وانظر أيضاً في أن هذا الحكم لا يقرض مبدأ وإنما الظروف هي التي أمته بلائيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٥ ص ٨٨٤ - ٨٨٥) .

(٢) نقض فرنسي ٢٦ مايو سنة ١٨٨٤ دالوز ٨٤ - ١ - ٢٠٩ .

(٣) محكمة سان دانييل الابتدائية ٢٥ مايو سنة ١٩٠٤ دالوز ١٩٠٥ - ٥ - ١٥ - قارن نقض فرنسي ٢١ أكتوبر سنة ١٩٠١ دالوز ١٩٠١ - ١ - ٥٢٤ .

قضاء وقدرأ أو بقوة قاهرة ، إذا كان قد سبق ذلك إهمال منه ، كما لو أحدث الحريق طفل غريب عن المنزل أهمل المستأجر في مراقبته ، أو كان شخصاً مصاباً بالجنون ولم يراقبه المستأجر<sup>(١)</sup> . ويكون المستأجر مسئولاً أيضاً ، حتى لو حدث الحريق قضاء وقدرأ ، إذا أهمل في اتخاذ ما كان يمكن اتخاذه من الاحتياطات لمنع خطر الحريق . بعد أن شبت النار ، كأن أهمل في إطفائها<sup>(٢)</sup> . أو لم يتخذ الاحتياطات اللازمة لمنع اندلاع النار من محل إلى آخر<sup>(٣)</sup> . ولكن لامتثالية على المستأجر إذا كان من أشعل الحريق شخصاً أجنبياً عنه ، ولو كان قد فعل ذلك نكابه فيه لعداوة بينهما<sup>(٤)</sup> ، حتى لو كانت هذه العداوة سبباً خطأ من المستأجر لأن هذا الخطأ لم يكن السبب المباشر للحريق<sup>(٥)</sup> . ولكن إذا حدث بفعل أحد من تابعي المستأجر ، كخادم أو أحد من أفراد الأسرة المقيمين معه ، كان مسئولاً ، ولا يستطيع أن يدفع مسئوليته بأن الحريق بفعل الغير فيكون قد حدث بسبب أجنبي ، لأن التابع لا يعتبر أجنبياً . وليس من الضروري أن يكون الحريق قد حدث بفعل التابع أثناء تأدية عمله ، لأن مسئولية المستأجر عن فعل تابعه هنا ليست مسئولية تقصيرية حتى يرد عليها هذا القيد ، بل هي مسئولية عقدية من شأنها أن تجعل المستأجر مسئولاً عن فعل تابعه ولو أحدث الحريق في غير أثناء تأدية خدمته<sup>(٦)</sup> .

(١) ولكن لامتثالية إذا لم يكن هناك إهمال من المستأجر وبالرغم من ذلك دخل الطفل الغريب وأحدث الحريق (نقض فرنسي ٨ يونيو سنة ١٩٢٠ دالوز ١٩٢١ - ١ - ١٩٢) ، أو أحدث الحريق مستخدم عند المستأجر أصيب بالجنون دون أن يعلم المستأجر بذلك (محكمة إكس الفرنسية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٢ دالوز ١٩٥٢ - ١٩٤) .

(٢) لوران ٢٥ فقرة ٨٢٤ .

(٣) تروлон ١ فقرة ٣٨٦ و ٣٨٧ - فلا يمكن إذن أن يثبت المستأجر أن الحريق قد حدث بسبب أجنبي ، بل يجب أيضاً أن يثبت أنه عندما شب الحريق لم يقصر في اتخاذ الاحتياطات المعتادة لحصر نطاق الحريق في أضيق الحدود وتوقي أضرارها بقدر الإمكان ، وإلا كان مسئولاً عن الأضرار التي وقعت بسبب هذا التقصير . وهذا القواعد إنما يضرع من التزامه بالمحافظة على العين ، وهو التزام ببذل عناية كما قلنا ، فالملطوب من المستأجر هنا هو أن حماية الشخص المتأثر في توقي أضرار الحريق (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢١٢ ص ٣٥٣ - ص ٣٥٤ - عبد النعم فرج الصدة فقرة ١٦٥ ص ٢٣١) .

(٤) بيزانسون الاستثنائية ٢٣ يونيو سنة ١٩٠٩ دالوز ١٩١١ - ٢ - ٥٩ .

(٥) ديفرجيه ١ فقرة ٤٤٦ .

(٦) ويكون المستأجر مسئولاً كذلك عن الحريق الذي يحدث عنه حتى لو كان ذلك تسبباً -

وإثبات المستأجر أن الحريق قد حدث لعيب في البناء يخليه من المسؤولية أيضاً، ولكن بشرط ألا يكون هو المسئول عن هذا العيب ، كما إذا كان العيب في الأسلاك الكهربائية وكان هو الذى قام بإدخالها فى المنزل ولو كان ذلك بإذن المؤجر ، أو كان العيب ناشئاً عن عدم قيام المستأجر بالتزامه من القيام بالترميمات التأجيلية . ولا يكفى أن يثبت المستأجر أن بالمنزل عيباً فى البناء ، بل يجب أن يثبت أيضاً أن هذا العيب كان هو السبب المباشر فى الحريق<sup>(١)</sup> . وقدم البناء يعد فى حكم العيب ، فلو كان الحريق ناشئاً عن قدم المنزل لم يكن المستأجر مسئولاً عن ذلك . هذا ويلاحظ أنه فى حالة ما يكون سبب الحريق عيباً فى البناء فالمستأجر لا يتخلص من المسؤولية فحسب ، بل يرجع أيضاً على المؤجر بتعويض عما أصابه من الضرر بسبب الحريق ، إلا إذا أثبت المؤجر أنه كان يجهل وجود العيب ( م ٥٧٧ / ٢ ملغى<sup>(٢)</sup> ) .

وكذلك أثبت المستأجر أن النار امتدت من بناء مجاور تخلص من المسؤولية ، حتى لو كان هذا البناء المجاور ملكاً للمستأجر نفسه ، وعلى المؤجر فى هذه الحالة أن يثبت أن هناك خطأ فى جانب المستأجر تسبب عنه نشوب الحريق فى البناء المجاور الذى هو ملك المستأجر<sup>(٣)</sup> .

= منهم ( نقض فرنس ٢٤ يناير سنة ١٨٨٣ دالوز ٨٣ - ١ - ١٥٣ - هيك ١٠ فقرة ٣٢٩ - جيوار ١ فقرة ٢٧٦ - بودرى وقال ١ فقرة ١١٣١ - بلانويول وريير ١٠ فقرة ٦١٤ ص ٨٧٨ ) . ولكن لا يكون المستأجر مسئولاً عن حريق أحدثها أحد من غنمه أو من أفراد أسرته إذا كان محدث الحريق قد دخل المكان مباغتة أو بالرغم من إرادة المستأجر فى وقت لم يكن فيه معدوداً من أتباعه بالمنزل ( محكمة بيزانسون الاستئنافية ٢٨ ديسمبر سنة ١٨٩٨ دالوز ٩٩ - ٢ - ١٠٤ - حكم آخر فى ٢٣ يونيو سنة ١٩٠٩ دالوز ١٩١١ - ٢ - ٢٩ ) وقد سبق الإشارة إليه .

( ١ ) نقض فرنس ١١ يناير سنة ١٨٧٠ دالوز ٧٠ - ١ - ٢٥٦ - ليون الاستئنافية ١٦ يناير سنة ١٩٠٨ دالوز ١٩٠٨ - ٥ - ٤٤ - باريس ٢٨ فبراير سنة ١٩٢٤ دالوز الأسبوعى ١٩٢٤ - ٣٥٦ - لوردان ٢٥ فقرة ٢٨٣ .

( ٢ ) كذلك لو أثبت المستأجر أن الحريق قد وقع خطأ من المؤجر أو من أحد تابعيه كالبنواب ، فإن المستأجر يتخلص من المسؤولية ، ويكون المسئول هو المؤجر نفسه ، ويرجع عليه المستأجر بما أصابه من ضرر فى شخصه أو فى ماله ، كما إذا اشترق أثاث المنزل الذى استأجره .

( ٣ ) بودرى وقال ١ فقرة ٩٧٧ هامش رقم ٣ . وإذا أخذ بالرأى القائل بمجواز التجربة =

### ٣٩٩ - نطاق تطبيق مسؤولية المتأجر عن الحريق : والنطاق الذي

تطور فيه مسؤولية المتأجر العقدية عن الحريق هو قيام عقد لإيجار يربط المتأجر بالمؤجر ، والأصل في هذه المسؤولية أن تقع على عاتق المتأجر تجاه المؤجر<sup>(١)</sup> . ويستوي أن يكون المؤجر مالكا للعين المؤجرة أو أن يكون له حق الانتفاع فقط ، وتقتصر مسؤولية المتأجر في هذه الحالة الأخيرة على قيمة حق الانتفاع ، أما الرقبة فمسئولية المتأجر عنها مسؤولية تقصيرية كما سيبيح . وكذلك لا تتغير مسؤولية المتأجر ولو كان المؤجر لا يملك لإحصاء في الشيوع في العين المؤجرة ، ولكن المتأجر لا يسأل هنا أيضاً مسؤولية عقدية إلا عن حصة المؤجر ، أما عن حصة شريكه في الشيوع فمسئولية المتأجر مسؤولية تقصيرية .

كذلك يستوي أن يكون المتأجر مستأجراً أصلياً أو مستأجراً من الباطن . فإذا احترقت العين وهي مؤجرة من الباطن ، كان المتأجر من الباطن مسؤولاً قبل المتأجر الأصلي ، وكان المتأجر الأصلي مسؤولاً قبل المؤجر . ويستطيع المؤجر أيضاً أن يرجع على المتأجر من الباطن إما بالدعوى غير المباشرة باسم المتأجر الأصلي ، وإما بدعوى مباشرة إذا كان قد صدر منه قبول صريح أو ضمنى للإيجار من الباطن ( م ٥٩٧ مدني )<sup>(٢)</sup> . ولا يرجع المتأجر الأصلي

---

= بين المسؤولية العقدية والمسئولية التقصيرية ، تكون المسئولية هنا أيضاً مسؤولية تقصيرية . وثيق مسؤولية تقصيرية حتى لو كان البناء الملبور الذي بدأ فيه الحريق ليس ملكاً للمتأجر بل كان هذا مستأجراً له ، ووصل بين المالكين ، مادام كل منهما مستقلاً عن الآخر والتار لم تمتد من الطريق الموصل بين المالكين ( محكمة بواتييه الاستئنافية ١٨ يونيو سنة ١٩١٢ مبريه ١٩١٤ - ٢ - ٢٠ ) . أما إذا وصل المتأجر بينهما وجعلها مكاناً واحداً من حيث الاستعمال ، وامتدت النار من أحدهما إلى الآخر ، كانت مسؤولية المتأجر مسؤولية عقدية فقط ( نقض فرنسي ٢٨ نوفمبر سنة ١٨٨١ دالوز ٨٢ - ١ - ٢١٧ ) .

( ١ ) فلا تقع على عاتق المؤجر تجاه المتأجر ، ولا يكون الأول مسؤولاً قبل الثاني من الضرر الذي يحدث لهذا الأخير بسبب حريق العين المؤجرة إلا مسؤولية تقصيرية ( نقض فرنسي ١١ يونيو سنة ١٩٠٩ دالوز ١٩١٠ - ١ - ٢٦١ - بودرى وقال ١ فقرة ١٠٠٢ مكررة و فقرة ١٠١٣ و فقرة ١٠١٥ و فقرة ١٠٢١ - محمد علي إمام فقرة ١٢٣ ص ٣١٥ ) - هذا وإذا ثبتت مسؤولية المتأجر العقدية عن الحريق تجاه المؤجر ، فلا يمنع ذلك من أن يكون المؤجر نفسه مسئولاً تجاه الجار إذا أحدث الحريق ضرراً لهذا الأخير ، ولكن مسؤولية المؤجر هذه تكون مسؤولية تقصيرية ( هيك ١٥ فقرة ٣٢٠ - بودرى وقال ١ فقرة ١٠١٦ ) .

( ٢ ) نقض فرنسي ١٣ يناير سنة ١٨٩٢ دالوز ٩٢ - ١ - ٥٠٩ - ٤ يوليو سنة ١٨٩٥ =

على المستأجر من الباطن إلا إذا رجع عليه المؤجر<sup>(١)</sup>. أما في حالة التنازل عن الإيجار، فإن التنازل له عن الإيجار يكون مسئولاً مباشرة قبل المؤجر، ويكون المستأجر ضامناً له في هذه المسئولية (م ٥٩٥ مدني).

وتكون مسئولية المستأجر عن الحريق ثابتة ولو كان هو نفسه شريكاً على الشيوع<sup>١</sup> العين المؤجرة، فتكون مسئوليته قبل شريكه مسئولية عقدية بمقدار حصصهم<sup>(٢)</sup>.

أما إذا لم يكن هناك عقد إيجار، فإن هذه المسئولية العقدية لا تقوم<sup>(٣)</sup>. فهي لا تقوم بين مالك الرقبة وصاحب حق الانتفاع، ولا بين مالك الرقبة والمستأجر من صاحب حق الانتفاع<sup>(٤)</sup>. ولا تقوم المسئولية العقدية بين شريك في الشيوع قبل شريكه الآخر أو قبل المستأجر من هذا الشريك، كما لا تقوم بين الجيران أو بين المستأجرين من مؤجر واحد<sup>(٥)</sup>. وإذا كان عقاران متجاوران مملوكن لشخص واحد، وامتدت النار من أحد العقارين إلى العقار الآخر فأحرقته، فإن المالك لا يستطيع أن يرجع بالمسئولية العقدية على مستأجر العقار الذي امتدت منه النار ولكنه لم يحترق<sup>(٦)</sup>. ولا يرجع المؤجر بالمسئولية العقدية على غير المستأجر منه، فلا يرجع بهذه المسئولية على ذوى المستأجر وخدمه والساكنين معه والضيف النازل عنده<sup>(٧)</sup>، وإنما يرجع بالمسئولية العقدية في هذه الأحوال على المستأجر نفسه<sup>(٨)</sup>.

= دالوز ٩٦ - ١ - ٣٣١ - ٢٥ يناير سنة ١٩٢٧ سريه ١٩٢٧ - ١ - ١٧٩ - ١٣ أبريل سنة ١٩٣٤ جازيت ذي باليه ١٩٣٤ - ١ - ١٠٠١ - بلانيول وريبير ١٠ - قفزة ٦١٤ ص ٨٧٧ - محمد علي إمام قفزة ١٣٣ ص ٣١٤.

(١) بودري وقال ١ قفزة ١١٢٩.

(٢) انظر الإيجار المؤلف قفزة ٢٩٤.

(٣) وهذا لا يمنع من قيام المسئولية التقصيرية إذا أثبت المالك خطأ في جانب من جانب في الحريق، ولا يعتبر مجرد امتداد النار من منزل مجاور خطأ تقصيرياً في جانب من كان هذا المنزل المجاور في حراسته (بلانيول وريبير ١٠ قفزة ٦١٤ ص ٨٧٩).

(٤) نقض فرنسي ١٦ نوفمبر سنة ١٩٤٨ سريه ١٩٤٩ - ١ - ٣٤ - بلانيول وريبير ١٠ قفزة ٦١٤ ص ٨٧٨.

(٥) نقض فرنسي ٢٣ يولييه سنة ١٩٠٣ دالوز ١٩٠٣ - ١ - ٥٠٧ - باريس ٢ يناير سنة ١٩٣٥ جازيت ذي باليه ١٩٣٥ - ١ - ٤٦١ - أوبري وزوولمان ٥ قفزة ٣٦٧ ص ٢٤٤.

(٦) نقض فرنسي ١١ فبراير سنة ١٩٠٢ دالوز ١٩٠٢ - ١ - ١٥٧.

(٧) نقض فرنسي ١٥ يولييه سنة ١٩٠٢ دالوز ١٩٠٥ - ١ - ٣٨.

(٨) وإذا احترقت العين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار وقبل الرد، فإن المستأجر لا يزال =



وإذا قام عقد آخر غير عقد الإيجار يلزم المدين برد العين واحترقت قبل الرد ، فإن مسئولية المستأجر العقدية عن الحريق لا تقوم . فلا تقوم هذه المسئولية جانب المرتهن رهن جيازة ، ولا المستعير ، ولا المودع عنه ، ولا الوكيل ، ولا المقاول ، ولا البائع إذا كان قد استبقى حيازة المبيع . ونرى مما تقدم أن المسئولية العقدية عن الحريق لا تقوم إلا بين المؤجر والشخص الذى يسكن العين ويكون منزماً نحوه بطريق مباشر أو بطريق غير مباشر ، بالمحافظة على العين بوصف أنه مستأجر<sup>(١)</sup> .

٤٠٠ — جزاء مسؤولية المستأجر عن الحريق : وإذا قامت مسئولية المستأجر العقدية ، بأن كان هذا لم يستطع إثبات السبب الأجنبي ، كان عليه أن يعرض المؤجر عن الأضرار التى أصابته بسبب الحريق . ولما كانت المسئولية عقدية ، فإنه لا يعرض إلا الأضرار المتوقعة الحصول وقت التعاقد . فيجب أن يدفع للمؤجر نفقات إعادة العين إلى أصلها ، فإذا كانت العين بناء وجب أن يدفع نفقات إعادة البناء مع خصم الفرق فى القيمة بين البناء الجديد المعاد والبناء القديم قبل الحريق<sup>(٢)</sup> . وتقدر النفقات وقت النطق بالحكم

— حلزماً برد العين بموجب عقد الإيجار ، فإذا احترقت ولو بعد انتهاء الإيجار أى بعد زوال صفة المستأجر ، فإن هذا الأخير تبقى مسئولية عن الحريق مسئولية عقدية ولا يتخلص إلا إذا أثبت السبب الأجنبي (قارن بودرى وقال ١ فقرة ١٠٢٢ مكررة — بورديو والاستئناف ١١ نوفمبر سنة ١٨٩٩ دالوز ١٩٠٠ — ٢ — ٤٢٧) . وتبقى مسئولية المستأجر عقدية حتى لو انقضى عقد الإيجار إذا كان للمستأجر الحق فى البقاء فى جزء من العين المؤجرة طبقاً لعقد الإيجار أرتابعا لرف ثابت (هيك ١٠ فقرة ٣٢٨ — جيوار ١ فقرة ٢٧٤ — بودرى وقال ١ فقرة ٩٩٤) .

(١) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٤ ص ٨٧٩ .  
(٢) نقض فرنسى ٢ يولية سنة ١٩٥٣ دالوز ١٩٥٤ — ٧٣ — باريس ٣ يناير سنة ١٨٥٠ دالوز ٥٠ — ٢ — ١٩٠ — هيك ١٠ فقرة ٣٢٢ — بودرى وقال ١ فقرة ٩٨٤ — أوبرى ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٤٣ — بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٧ — ويكون المستأجر مسئولاً عن إعادة بناء كل المنزل حتى لو كان لا يشغل إلا جزءاً منه مادام هو الساكن الوحيد فى المنزل وبدأت التارفى الجزء الذى يسكنه (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٣ ص ٨٧٦ — أنيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٥٤٨ — وقارن الإيجار المؤلف فقرة ٢٩٥ ص ٣٧٢ — سليمان مرقس فقرة ٢٣٤ ص ٤١٨ وص ٤٢١ — محمد على إمام فقرة ١٣٣ ص ٣١٥) ، فإنه فى ذلك شأن ما إذا تعدد المستأجرون لأجزاء المنزل وتبث أن النار بدأت فى الجزء الذى يسكنه ، فسنرى أنه يكون مسئولاً وحده عن إعادة بناء كل المنزل (انظر ما على فقرة ٤٠٦) .

لا وقت حصول الحريق ، حتى لا يتحمل المؤجر غلو الأسعار ما بين الوقتين ولا يفيد من نزولها<sup>(١)</sup> . ويجب أيضاً أن تخصم قيمة الأبنية والأقناس التي بقيت بعد الحريق والتي انتفع بها مالك العين المحترقة<sup>(٢)</sup> . ولا يجبر المستأجر على إعادة البناء بنفسه ، بل يكفي بالحكم عليه بالنفقات ، إلا إذا طلب هو أن يقوم بذلك ، حتى لو أثبت المؤجر خطأ في جانبه<sup>(٣)</sup> ، وحتى لو كان مشروطاً في عقد الإيجار رد العين على الحالة التي سلمت بها<sup>(٤)</sup> . ويجب أيضاً على المستأجر أن يدفع للمؤجر قيمة العقارات بالتخصيص التي تكون قد احترقت مع العقار . ولكن لا يدفع قيمة المنقولات التي يكون المؤجر قد تركها في العين المؤجرة دون أن يشملها الإيجار أو أودعها الغير فيها ، لأن هذه أضرار غير متوقعة لا يكون المستأجر مسئولاً عنها إلا بموجب المسؤولية التقصيرية ، أو بموجب المسؤولية العقدية في حالة العمد أو الخطأ الجسيم<sup>(٥)</sup> . ويدفع المستأجر أيضاً الأجرة التي فأتت على المؤجر في المدة اللازمة لإعادة العين المؤجرة إلى أصلها ، وكذلك الأجرة عن المدة التي تبقى فيها العين خالية بعد إعادتها إلى أصلها متى أن تؤجر<sup>(٦)</sup> .

(١) نقض فرنسي ٨ ديسمبر سنة ١٩٥٣ J.C.P. ١٩٥٤ ٤ - ٩ - ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٤ جازيت دي پاليه ١٩٥٤ - ٢ - ٣٣١ - وانظر أيضاً نقض فرنسي ١٠ يولي سنة ١٩٥٣ دالوز ١٩٥٤ - ٧٣ - وقارن نقض فرنسي ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٥٠ سيريه ١٩٥٧ - ١ - ٣٧ - وإذا كان هناك تأخير في تقدير النفقات ، ويرجع ذلك إلى شركة التأمين ، حولت الأسهم ، فإن شركة التأمين تكون مسئولة عن هذا الملو . أما إذا كان التأخير راجعاً إلى المؤجر ، فإنه هو الذي يتحمل ذلك ( نقض فرنسي ١٠ يولي سنة ١٩٥٣ دالوز ١٩٥٤ - ٧٣ وهو الحكم الذي سبق الإشارة إليه - محكمة فونتينبلو الابتدائية الفرنسية ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٤٨ جازيت دي پاليه ١٩٤٩ - ١ - ١٢٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٧ ) .

(٢) نقض فرنسي ٢٤ نوفمبر سنة ١٨٧٩ دالوز ٨٠ - ١ - ٢٣٥ .

(٣) نقض فرنسي ٩ نوفمبر سنة ١٨٦٩ دالوز ٧٤ - ٥ - ٣١٩ - ٣ ديسمبر سنة ١٩٥١ ٤ - ١٧ - ١٠ يولي سنة ١٩٥٣ دالوز ١٩٥٤ - ٧٣ - لوران ٢٥ فقرة ٢٨٦ - أوبري ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٤٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٧ - جوسران ٢ فقرة ١٢٠٦ .

(٤) أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٥٤٩ .

(٥) محكمة نيم الفرنسية ١٥ مارس سنة ١٨٨٤ دالوز ٨٤ - ٢ - ٩٧ - أوبري ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٤٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٧ .

(٦) نقض فرنسي ٩ نوفمبر سنة ١٨٦٩ دالوز ٧٠ - ١ - ٢١٣ - ٢٤ نوفمبر سنة ١٨٧٩ دالوز ٨٠ - ١ - ٣٨٥ - ٢٥ أكتوبر سنة ١٩١١ دالوز ١٩١٢ - ١ - ٢٢٥ - ١٧ فبراير

وقد فرضنا في كل ما تقدم أن مسئولية المستأجر عن الحريق مسئولية عقدية . وقد تكون مسئوليته تقصيرية عند من يقولون باجتماع المسئوليتين العقدية والتقصيرية والخيرة بينهما ، وذلك بأن يثبت المؤجر في جانب المستأجر خطأ يكون هو السبب في الحريق . والأصل أن الانتقال إلى المسئولية العقدية عن الحريق تكون عادة إذا تعلقت معرفة المتسبب فيه ، فعندئذ لا يكون أمام المؤجر سبيل لمساءلة شخص بالذات ولا يبقى أمامه إلا المستأجر يرجع عليه بالمسئولية العقدية على الوجه الذى بيناه . أما إذا أمكنت معرفة المتسبب في الحريق وأثبت المؤجر خطأ في جانبه ، سواء كان هذا المتسبب هو المستأجر عند من يقولون بالخيرة بين المسئوليتين (١) ، أو كان أحداً من ذويه (٢) أو كان شخصاً أجنبياً (٣) ، فإن من ثبت في جانبه الخطأ يكون هو المسئول عن الحريق ، وتكون مسئوليته مسئولية تقصيرية . ومن ثم يجب عليه أن يعرض المؤجر عن جميع الأضرار المباشرة التى أصابته بسبب الحريق ، سواء كانت أضراراً متوقعة أو كانت أضراراً غير متوقعة . وعلى ذلك يدفع المسئول تعويضاً للمؤجر ،

---

= سنة ١٩٣٠ سيرة ١٩٣٠ - ١ - ٢٩٣ - ١٢ أبريل سنة ١٩٣٤ سيرة ١٩٣٤ - ١ - ١٧٨ - هيك ١٠ فقرة ٣٢٢ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٦١٧ - وإذا كان التلف الذى سببه الحريق تلفاً جزئياً وأصلحه المستأجر ، بقى هذا الأخير فى العين إلى نهاية الإيجار ، وذلك ما لم يكن المؤجر قد أثبت خطأ في جانب المستأجر من شأنه أن يرد فسخ الإيجار ( أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٥٥٨ ) .

وغنى عن البيان أنه إذا كانت العين المؤجرة متقولا واحترق ، وتحققت مسئولية المستأجر العقدية ، كان على هذا الأخير أن يدفع للمؤجر قيمة العين وأن يعرضه عن الأضرار الأخرى التى تكون قد أصابته وفقاً للقواعد العامة .

( ١ ) ويكون المستأجر حينئذ مسئولاً مسئولية تقصيرية عن الحريق لا باعتباره مستأجراً ، بل باعتباره شخصاً ارتكب خطأ فيسأل عن تعويض الضرر الناتج عنه .

( ٢ ) ولكن إذا ثبت خطأ في جانب أحد من ذوي المستأجر ، فإن مسئولية التقصيرية لا تجب مسئولية المستأجر العقدية ، فقد قلنا أن المستأجر مسئول مسئولية عقدية عن خطأ ذويه . ويموز المؤجر فى هذه الحالة الرجوع بالمسئولية العقدية على المستأجر ، أو بالمسئولية التقصيرية على من ثبت فى جانبه الخطأ . وإذا رجح بالمسئولية العقدية على المستأجر ، جاز لهذا الأخير أن يرجع بدوره على من ثبت فى جانبه الخطأ .

( ٣ ) وإذا ثبت خطأ الشخص الأجنبى ، لم يكن المستأجر مسئولاً مسئولية عقدية ، إذ يستطيع حينئذ أن يثبت أن الحريق قد حدث بسبب أجنبى ، هو خطأ شخص أجنبى عنه وليس من أتباعه .

لا فحسب عن إعادة بناء المنزل المحرق وعن أجرة المنزل مدة البناء والمقالات  
يقضى فيها خالياً بعد البناء إلى أن يؤجر وعن المقارات بالتخصيص التي تكون  
قد احترقت وهذه هي الأضرار المتوقعة ، بل يدفع أيضاً تعويضاً عن الأضرار  
غير المتوقعة . فلو كان في المنزل المحرق أمتعة للموثر لا يشملها عقد الإيجار  
واحترقت هي أيضاً ، فعلى المستأجر أن يدفع تعويضاً عنها باعتبار قيمتها  
وقت الحريق ، وإذا كان الموثر قد باعها بشئ أعلى من ذلك قبل أن تحرق  
وأصبح ملزماً برد هذا الثمن بعد أن احترقت فعلى المستأجر أن يدفع الثمن الذي  
يقتضيه به لا قيمتها الحقيقية . وكذلك يعرض المستأجر على الموثر جميع ما حدث  
من التلف ، ولو كان مسيئاً عن سعيه في إطفاء النار أو في منعها من الانتشار .  
وأى ضرر آخر غير متوقع يلتزم المستأجر بتعويضه ، كما إذا جد مشروع تنظيم  
يقضى بفتح شارع جديد ويستوجب نزع ملكية المنزل ، فاعتنمت جهة الإدارة  
فرصة الحريق ولم ترخص للموثر في إعادة البناء ، ونزعت منه ملكية الأرض  
باعتبارها أرضاً فضاء ، فالمستأجر يعرض الموثر لآعن قيمة البناء فحسب ،  
بل أيضاً عما فات الموثر من الربح من وراء استثمار المنزل لو لم يحترق المنة  
التي كانت جهة الإدارة تنتظرها عادة حتى يتخرب المنزل من تلقاء نفسه أو  
حتى يحين الوقت لتنفيذ مشروع التنظيم وفتح الشارع الجديد<sup>(١)</sup> .

٤٠١ - **إيقاع على تعريض أحلام مسؤولية المستأجر عن الحريق :**  
ولست أحكام مسؤولية المستأجر العقيدية عن الحريق على النحو الذي قلناه  
من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على تعديل هذه الأحكام .  
ويصعب تصور تشديد هذه المسؤولية ، فهي في ذاتها على جانب  
كبير من الشدة إلى حد أنها كانت موضعاً للانتقاد<sup>(٢)</sup> . ولكن يجوز مع  
ذلك أن يشترط الموثر على المستأجر أن يكون هذا مسئولاً عن الحريق ولو  
أثبت السبب الأجنبي ، فيكون هذا الاتفاق بمثابة تأمين للموثر عقده مع

(١) انظر في ذلك الإيجار المؤلف بقرة ٢٩٥ .

(٢) كولان وكايتان ودى لامورانديير ٢ بقرة ١٠٣٤ - دى باج ٤ بقرة ٢٠٣ -

بقرة ٧٠٥ - وانظر أيضاً بقرة ٣٩٨ في الماش .

المستأجر . ويموز أيضاً أن يشترط المؤجر على المستأجر ، في حالة تحقق المسؤولية العقدية ، تعويض جميع الأضرار حتى غير المتوقعة .

ويموز على العكس من ذلك - وهذا هو الأغلب - تخفيف هذه المسؤولية ، فيشترط المستأجر مثلاً ألا يكون مسئولاً عن الحريق إذا هو أثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين ، فتكون مسئوليته عن هلاك العين بالحريق في هذه الحالة مماثلة لمسئوليته عن هلاك العين بغير الحريق . ويموز أن يشترط المستأجر عدم مسئوليته عن أعمال تابعيه .

كما يجوز للمستأجر أن يشترط إعفاءه من المسؤولية ، فلا يكون مسئولاً أصلاً عن الحريق حتى لو لم يستطع أن يثبت عناية الشخص المعتاد ، بل حتى لو أثبت المؤجر خطأ في جانبه ما دام هذا الخطأ ليس عمداً أو خطأ جسيماً صادراً منه شخصياً ، إذ يجوز أن يشترط إعفاءه من المسؤولية عن خطأ تابعيه العمد أو خطأهم الجسيم .

ولا يجوز التوسع في تفسير هذه الاتفاقات ، وتفسر عند الشك ضد من وجد الاتفاق لمصلحته . فإذا اشترط المؤجر على المستأجر مسئوليته عن الحريق في جميع الأحوال ، فسر الشرط بأنه مجرد تأكيد لمسئولية المستأجر العقدية ، وجاز له بالرغم من هذا الشرط أن يتخلص من المسؤولية في حالة ما إذا أثبت السبب الأجنبي . ولا يعتبر اتفاقاً ضمناً على إعفاء المستأجر من المسؤولية مجرد أن أمن المؤجر على العين المؤجرة من الحريق ، حتى لو اشترط على المستأجر أن يقوم بدفع أقساط التأمين<sup>(١)</sup> . إذ يجوز أن يجمع المؤجر بين مسؤولية المستأجر عن الحريق وبين التأمين من الحريق ، وبأقساط يدفعها المستأجر . أما إذا أمن المؤجر على العين المؤجرة من الحريق واشترط على شركة التأمين ألا ترجع على المستأجر ، فإن هذا يعتبر نزولاً ضمناً من المؤجر عن حقه في الرجوع على المستأجر إذا احترقت العين المؤجرة<sup>(٢)</sup> .

(١) نقض فرنسي ١٢ يناير سنة ١٩٢٦ سيرة ١٩٢٦ - ١ - ٣٦٥ - السنين ٢٢ يونيو سنة ١٩٢١ والوز ١٩٢٢ - ٢ - ٢٩ - بلانيول وريير ١٠ ققرة ٦١٦ .

(٢) نقض فرنسي ٢٨ يناير سنة ١٨٦٨ والوز ٧٨ - ١ - ٤٨٣ - باريس ١٧ أبريل سنة ١٩٢٤ جازيت دي باليه ١٩٢٤ - ٢ - ١٢٩ - لوبري ورو وإيمان ٥ ققرة ٣٦٧ هاش ٣٣ - بلانيول وريير ١٠ ققرة ٦١٦ .

٤٠٢ — تأمين المستأجر على مسؤولية من المحرور : ويتبين مما تقدم أن مسؤولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني الجديد مسؤولية جسيمة ، فتكون له مصلحة جدية ، أكثر مما كان له في عهد التقنين المدني القديم ، في أن يؤمن على مسؤوليته (١) . فإذا أمن على هذه المسؤولية وتحققت ، بأن لم يستطع إثبات السبب الأجنبي ، وأراد المؤجر أن يرجع على شركة التأمين ، فلا يزال ، كما كان في عهد التقنين المدني القديم ، لا يستطيع الرجوع عليها بدعوى مباشرة ، وليس له حق امتياز على مبلغ التأمين المستحق دفعه من شركة التأمين للمستأجر . بل ليس له إلا أن يرفع دعوى غير مباشرة باسم مدينة المستأجر على شركة التأمين ، وفي هذه الحالة يقسم سائر دائتي المستأجر مع المؤجر مبلغ التأمين . ولا يمكن أن يكون للمؤجر حق الرجوع مباشرة على شركة التأمين إلا إذا أمكن أن يستخلص من نصوص عقد التأمين أن المستأجر في تعاقد مع شركة التأمين قد اشترط لمصلحة المؤجر ، فيكون لهذا حق مباشر وفقاً لقواعد الاشتراط لمصلحة الغير (٢) . وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدني الجديد ينص في المادة ٨٣٢ منه على ما يأتي :

« لا يجوز للمؤمن أن يدفع لغير المصاب مبلغ التأمين المتفق عليه كله أو بعضه ما دام المصاب لم يعرض بما لا يجاوز هذا المبلغ عن الأضرار التي نشأت عنها مسؤولية المؤمن له » (٣) . فكان هذا النص يجعل للمؤجر دعوى مباشرة قبل

(٣) انظر آنفاً فقرة ٣٧٠ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٣٧٠ في الهامش .

(٥) وهذا النص يتفق في أساسه مع المادة ٨٦ من قانون ١٩ فبراير سنة ١٨٨٩ الصادر في فرنسا ، وقد نقلت هذه المادة إلى قانون التأمين الصادر في فرنسا في ١٣ يولييه سنة ١٩٣٠ (م ٣٧ وم ٥٣) . وينهب القضاء الفرنسي إلى أن هذا النص يعطى للمؤجر دعوى مباشرة قبل شركة التأمين (فقد فرنسي ١٧ يولييه سنة ١٩١١ دالوز ١٩١٢ - ١ - ٨١ - ٢٤ أكتوبر سنة ١٩٣٢ سيرييه ١٩٣٢ - ١ - ٥٣ - ٢٤ أكتوبر سنة ١٩٣٤ دالوز الأسبوعي ١٩٣٤ - ٥٥٣ - باريس ١٧ يولييه سنة ١٩٥١ دالوز ١٩٥١ - ٦٧٤ - وانظر أويري ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٤٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٨ - بلانيول وريبير وبولانجييه ٢ فقرة ٢٧٤٥ - كولان وكايتان دوى لامورانديير ٢ فقرة ١٠٣٥ - جوران ٢ فقرة ١٢١١) . وقد صدر في ألمانيا قانون خاص بعقد التأمين في ٣٠ مايو سنة ١٩٠٨ ، وتقضى المادة ١٥٨ منه بأنه : إذا أُلْهِسَ المؤمن له ، كان للغير أن يستوفى التعويض المستحق له بالامتياز على من عده من مبلغ التأمين . فيكون للمؤجر حق امتياز على مبلغ التأمين المستحق للمستأجر .

شركة التأمين ، إذ كان يلزمها ألا تدفع لغير المؤجر مبلغ التأمين ما دام المؤجر لم يعرض . ومضى هذا أن المؤجر الذي لم يتقاضى التعويض من المستأجر يستطيع أن يتقاضا مباشرة من شركة التأمين في حدود مبلغ التأمين ، دون أن يشترك معه دائر المؤجر ، لأنه يرجع على شركة التأمين بالدعوى المباشرة لا بدعوى المستأجر . ولكن هذا النص قد حذف في لجنة مجلس الشيوخ ، وترك الأمر لقانون خاص يصدر فيها بعد<sup>(١)</sup> . وحتى يصدر هذا القانون لا يمكن القول بأن المؤجر دعوى مباشرة قبل شركة التأمين . ولم تعط هذه الدعوى المباشرة إلا للعامل قبل شركة التأمين في شأن إصابات العمل بموجب القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٥٠<sup>(٢)</sup> . وقد قدمنا<sup>(٣)</sup> أنه يتسنى للمؤجر ، دون أن تكون له دعوى مباشرة قبل شركة التأمين ودون أن يكون له حق امتياز ، أن يتفاهم مع شركة التأمين دون وساطة المستأجر ، فإن هذا الأخير لا يستطيع الرجوع على الشركة إلا إذا رجع عليه المؤجر . فمن الممكن أن يتفق المؤجر مع شركة التأمين أن تدفع له مبلغاً أقل مما كانت تدفعه للمستأجر لو رجع عليها ، وفي نظير ذلك ينزل عن حق رجوعه على المستأجر فتتخلص بذلك من مسؤوليتها . وهذا الاتفاق مفيد للطرفين : تستفيد منه الشركة لأنه يكلفها أقل مما كان يكلفها رجوع المستأجر عليها ، ويستفيد منه المؤجر لأنه يستخلص لنفسه ما تدفعه الشركة له دون أن يشاركه أحد من دائري المستأجر<sup>(٤)</sup> .

وقد يؤمن المؤجر على العين المؤجرة من الحريق ، فإذا احترقت العين ، رجع على شركة التأمين ، وحلت هذه الشركة محله في الرجوع على المستأجر بموجب المادة ٧٧١ منقذ التي تنص على أن « يحمل المؤمن قانوناً بما دفعه من تعويض عن

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية • ص ٤٠٧ .

(٢) انظر آتفاً فقرة ٣٩٤ - ومع ذلك فقد رأينا (آتفاً فقرة ٣٩٤) أن محكمة الاستئناف المختصة قد قلقت في أحكام عديدة بأن المضرور في حادث أو غلافه يستطيع الرجوع مباشرة على المؤمن لشخص المسئول عن هذا الحادث (استئناف مخطط ١٨ أبريل سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٢٥٧ - ١٩ يناير سنة ١٩٣٨ م ٥٠ ص ١٠٥ - ٨ مارس سنة ١٩٣٩ م ٥١ ص ١٨٧ - ١٣ يونيو سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٢٢ وانظر محمد علي إمام فقرة ١٣٥ ص ٣٢٠ .

(٣) انظر آتفاً فقرة ٣٩٤ في الماش .

(٤) بلانويول وريبير وبولاتيه ٢ فقرة ٢٧٤٥ ص ٨٤٤ هامش ١ - الإيجار مؤلف

الحريق في الدعاوى التي تكون للمؤمن له قبل من تسبب بفعله في الضرر الذي نجمت عنه مسئولية المؤمن ، ما لم يكن من أحدث الضرر قريباً أو صهراً للمؤمن له بمن يكونون معه في معيشة واحدة ، أو شخصاً يكون المؤمن له مسئولاً عن أفعاله . فإذا كان المستأجر قد أمن هو أيضاً على مسئوليته ، فإن شركة تأمين المؤجر لا تستطيع الرجوع على شركة تأمين المستأجر إلا في الحدود التي يرجع فيها المؤجر نفسه على شركة تأمين المستأجر ، أى بدعوى غير مباشرة كما رأينا<sup>(١)</sup> . ولكن تستطيع شركة تأمين المؤجر أن تفاهم مع شركة تأمين المستأجر على أن تدفع لها مبلغاً أقل مما كانت تدفعه للمستأجر لو رجع عليها ، في نظير نزول شركة تأمين المؤجر عن حقها في الرجوع على المستأجر على النحو الذي بيناه فيما تقدم .

### (ب) المستأجر لأجزاء العقار المختلفة أشخاص متعددون

٤٠٣ — وضع المسألة : المفروض هنا أن العين المؤجرة عقار ، وأن أجزاء العقار المختلفة مؤجرة لمستأجرين متعددين<sup>(٢)</sup> . أما إذا كان العقار مؤجراً لعدة مستأجرين على الشيوع ، فهؤلاء جميعاً يكونون في حكم المستأجر الواحد ، وتسرى

(١) أما في فرنسا فموجب قانون ١٢ يولييه سنة ١٩٣٠ تستطيع شركة تأمين المؤجر ، وقد حلت محل المؤجر في حقوقه (م ٣٦ من هذا القانون) ، أن ترجع بدعوى مباشرة على شركة تأمين المستأجر (باريس ١٣ مايو سنة ١٩٤٦ دالوز ١٩٤٦ - ٤٠٠ - بلانويول وريبير ١٠ ققرة ٦١٨) .

(٢) والنص هنا مقصور على العقار دون المنقول ، لأن تعدد المستأجرين لأجزاء مختلفة من العين المؤجرة لا يتأتى عادة إلا في العقار (انظر أيضاً ققرة ٣٧٢ - سليمان مرقس ققرة ٢٣٤ ص ٤١٨ - عكس ذلك عبد الفتاح عبد الباقي ققرة ٢٢٠ ص ٢٦٠) .

والمفروض أن يقع الحريق في عقار واحد ، أى في وحدة عقارية واحدة . ويعتبر البناء المكون من عدة طبقات ووحدة عقارية ، مادام البناء كله مملوكاً لمالك واحد وأولئك على الشيوع . فإذا كانت الطبقات مملوكة لملاك مختلفين ، كل منهم يملك طبقة مفردة أو أكثر ، وهنا ما يسمى بملكية الطبقات ، فإن الوحدة العقارية في هذه الحالة تكون الطبقة أو الطبقات التي يملكها مالك واحد . ويعتد المستأجرون في هذه الحالة إذا استأجر الشق التي تشتمل عليها الطبقة مستأجرون مختلفون ، أو استأجر الطبقات التي يملكها مالك واحد مستأجرون مختلفون . ولا تعتبر القهوات أو القهلات المتجاورة ، أو المتلاصقة وحدة عقارية ، ولو كانت مملوكة لمالك واحد مادام كل منها محفظاً بذاتيته ، وتعتبر كل حارة أو فيلا وحدة عقارية قائمة بذاتها (أوبري وودو وإسمان ٥ ققرة ٣٦٧ ص ٢٤١ - ص ٢٤٢ - عبد الفتاح عبد الباقي ققرة ٢٢١ - سليمان مرقس ققرة ٢٣٤ ص ٤٢١ - منصور مصطفى منصور ققرة ٢٠٨ ص ٥٣٥) .



في هذه الحالة الأحكام التي قدمناها في حالة ما إذا كان المستأجر للعين شخصاً واحداً<sup>(١)</sup>. وإذا كان المستأجر للعقار شخصاً واحداً وأجر من الباطن جزءاً من العقار، وقبل المؤجر صراحة أو ضمناً الإيجار من الباطن، فإن المستأجر من الباطن يكون مسئولاً مباشرة قبل المؤجر عن الحريق (٥٩٧ ملغى)<sup>(٢)</sup>، ويكون هو والمستأجر الأصلي كل منهما مستأجر لجزء من العقار، فيسرى على هذا القرض ما يسرى على فرض تعدد المستأجرين لأجزاء مختلفة من العقار وهو القرض الذي نبهت هنا<sup>(٣)</sup>.

وقد رأينا أن الفقرة الثانية من المادة ٥٨٤ ملغى تواجه هذا القرض الذي نبهت الآن فنقول: «فلذا تعدد المستأجرون لعقار واحد، كان كل منهم مسئولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذي يشغله، ويتناول ذلك المؤجر إن كان مقياً في العقار. هذا ما لم يثبت أن النار ابتدأ شوبها في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين، فيكون وحده مسئولاً عن الحريق».

فنبهت إذن: (أولاً) كيف تتوزع المسؤولية العقدية عن الحريق على المستأجرين المتعددين. (ثانياً) كيف تتوزع هذه المسؤولية على المستأجرين المتعددين إذا كان المؤجر مقياً معهم في العقار. (ثالثاً) كيف يمكن التخلص من هذه المسؤولية.

#### ٤٠٤ — كيف تتوزع المسؤولية العقدية عن الحريق على المستأجرين

المعروفون: فإذا تعدد المستأجرون لأجزاء عقار واحد على النحو الذي حددناه فيما تقدم، واحترق العقار، كان جميع المستأجرين مسئولين عن الحريق مسئولية عقدية، سواء احترق جميع أجزاء العقار أو احترق بعضها فقط<sup>(٤)</sup>.

(١) انظر آتفاً فقرة ٣٩٦ في الماش.

(٢) انظر آتفاً فقرة ٣٩٩.

(٣) ليون الاستثنائية ٢٦ ديسمبر سنة ١٨٨٢ دالوز ٨٢ - ٢ - ٢٠٩ - بلايول

ورويج ١٠ فقرة ٦٢٢ ص ٨٩٤ هامش ٢.

(٤) والمفروض أن تمس النار جميع أجزاء العقار، فحترق منه الأجزاء كلها أو بعضها. أما إذا لم تمس النار إلا بعض الأجزاء، فإن المسؤولية تنحصر في مستأجر هذه الأجزاء هو المستأجر الأجزاء التي لم تمسها النار. فلذا كان العقار يشتمل على ثلاث طبقات؛ تمس النار اثنين منها فاحترقتا احترقا كلياً أو احترقتا جزئياً، ولم تمس النار الطبقة الثالثة، انصرفت -

والمسئولية هنا تقع على كل مستأجر بالنسبة إلى جميع الأجزاء المحترقة ، فهي مسئولية جماعية<sup>(١)</sup> . ومن ثم إذا احترق جميع أجزاء العقار ، وقعت المسئولية على كل مستأجر بالنسبة إلى العقار كله . وتقع المسئولية على هذا النحو في العلاقة ما بين المؤجر والمستأجرين ، أما في علاقة المستأجرين بعضهم ببعض ، كما إذا أراد أى منهم الرجوع على الآخرين بما دفعه تعويضاً للمؤجر أو بقيمة أمتعته التي احترقت ، فلا تكون المسئولية إلا تقصيرية يجب فيها على المستأجر الذى يريد الرجوع أن يثبت خطأ في جانب من يريد الرجوع عليه .

وإذا قامت المسئولية العقدية للمستأجرين المتعدين على هذا الوجه ، لم يكونوا مسئولين بالتضامن ، لأن المسئولية العقدية لا يقوم التضامن فيها إلا بنص أو اتفاق . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : « فإذا تعدد المستأجرون ، كان كل منهم مسؤولاً . . . ولا تضامن بينهم لأن المسئولية تعاقدية »<sup>(٢)</sup> . وقد كانت المادة ١٧٣٤ من الترتين المدنى القرنى المقابلة للفقرة الثانية من المادة ٥٨٤ من الترتين المدنى المصرى تنص على أن يكون المستأجرون المتعددون متضامنين في هذه المسئولية العقدية ، ولكن صدر قانون في فرنسا في ٥ يناير سنة ١٨٨٣ يعدل المادة ١٧٤٣ ويرفع التضامن عن المستأجرين .

ولما كان المستأجرون غير متضامنين ، فقد بين المشرع كيف تتوزع المسئولية عليهم ، ففرض بأن يكون كل منهم « مسئولاً بنسبة الجزء الذى يشغله » . ولم يبين المشرع ولا المذكرة الإيضاحية ما هو المقصود بعبارة « الجزء الذى يشغله » ، هل هو القيمة الإيجارية (valeur locative) للجزء الذى يشغله المستأجر

---

= للمسئولية العقدية في مستأجرى الطبقتين التين متساوية النار ، ولا عمل لمسألة مستأجر الطابق الذى لم تحترق النار إذ هو أجنبى عن الحريق . ولا يكون هذا المستأجر مسؤولاً إلا إذا أثبت المؤجر لأحد المستأجرين الآخرين خطأ في جانبه ، لتكون مسئوليته في هذه الحالة مسئولية تقصيرية لا مسئولية عقدية ( انظر في هذا المعنى عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢١٦ ص ٣٥٦ من طبع ١ - وقارن : سليمان مرقس فقرة ٢٣٤ ص ٤١٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٠٨ ص ٥٢٣ ) . ( ١ ) وكان مقتضى تطبيق القواعد العامة أنه يكون المستأجر مسئولاً مسئولية عقدية عن الجزء الذى يشغله فقط دون الأجزاء الأخرى التى احترقت ، ولا تكون مسئوليته عن هذه الأجزاء الأخرى إلا مسئولية تقصيرية يجب فيها إثبات خطأ في جانبه ( عبد المنعم فرج الصمد فقرة ١٦٦ ص ٢٢٢ ) .

( ٢ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢٧ - ص ٥٢٨ .

كما نص على ذلك صراحة المشرع الفرنسي في المادة ١٧٣٤ مدني فرنسي ، أو هو الأجرة الفعلية التي يدفعها المستأجر عن الجزء الذي يشغله ، أو هو مساحة هذا الجزء ، أو هو قيمته ؟ ونرى بادئ ذي بدء استبعاد القيمة الإيجارية والأجرة الفعلية ، لأن المشرع المصري لو أراد شيئاً من هذين لذكره صراحة كما فعل المشرع الفرنسي عندما صرح بالقيمة الإيجارية . بقي إذن مساحة الجزء وقيمته . ونرى أن الأخذ بمساحة الجزء ، كما يذهب بعض الفقهاء<sup>(١)</sup> ، لا يخلو من الغرابة ، إذ لا علاقة بين مساحة الجزء الذي يشغله المستأجر وبين مسئوليته العقدية عن الحريق . وليس دقيقاً أن يقال إن الاعتداد بمساحة الجزء « يتفق مع الغاية التي يقصدها الشارع ، وهي توزيع المسئولية بنسبة درجة احتمال بدء شوب الحريق في كل جزء »<sup>(٢)</sup> ، فإنه من الصعب تصور قيام علاقة جلدية بين مساحة الجزء ودرجة احتمال بدء شوب الحريق فيه . وإنما توجد العلاقة الجلدية بين قيمة الجزء الذي يشغله المستأجر ومسئولته العقدية عن الحريق ، فهو مسئول مسئولية عقدية عن الجزء الذي يشغله ويجب عليه أن يرده سالماً من الحريق إلى المؤجر . فإذا احترق كان مسئولاً عن قيمته ، وإذا اشترك في المسئولية مع المستأجرين الآخرين كان مسئولاً بنسبة قيمة هذا الجزء<sup>(٣)</sup> .

لذلك نرى أن العبرة بقيمة الجزء الذي يشغله المستأجر ، وعند الخلاف يعين خبير لتقدير هذه القيمة . فإذا فرض أن العقار يستأجره ثلاثة ، وكانت قيمة الجزء الذي استأجره الأول ألفاً ، وقيمة الجزء الذي استأجره الثاني ألفين ، وقيمة الجزء الذي استأجره الثالث ثلاثة آلاف ، واحترق العقار كله ، فإن كلا منهم يدفع قيمة الجزء الذي استأجره . أما إذا احترق الجزء الأول كله ونصف الجزء الثاني وثلث الجزء الثالث ، فإن قيمة ما احترق من العقار تكون ثلاثة آلاف ، تتوزع على الثلاثة بنسبة قيمة الجزء الذي يشغله كل منهم . فيدفع مستأجر الجزء الأول خمسمائة ، ويدفع مستأجر الثاني ألفاً ، ويدفع مستأجر الجزء الثالث ألفاً

(١) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢١٦ ص ٣٥٦ - ص ٣٥٧ - سليمان مرقس فقرة ٢٣٤ ص ٤١٨ - محمد كامل مرسي فقرة ١٥٠ ص ٢٠٠ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٦٦ ص ٢٣٤ .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢١٦ ص ٣٥٧ .

(٣) انظر في هذا المعنى محمد علي إمام فقرة ١٣٤ ص ٣١٨ - وقارن منصور مصطفي

منصور فقرة ٢٠٨ ص ٥٢٢ - ص ٥٢٤ .

وخمسائة ، وبذلك يكون غرم من لم يحترق إلا بعض ما استأجره أكبر من غرم من احترق ما استأجره كله ، لأن قيمة الجزء الذى احترق بعضه أكبر من قيمة الجزء الذى احترق كله .

ويترتب على أن المسؤولية تنوزع على المستأجرين كل بنسبة قيمة الجزء الذى استأجره أنه لو أعسر أحدهم ، فإن المؤجر هو الذى يتحمل إعساره ، بخلاف ما لو كان المستأجرون متضامنين فإن إعسار أحدهم يتحملة الباقون . ففى المثل الذى قدمناه لو أعسر مستأجر الجزء الثالث تحمل المؤجر إعساره ، واقتصر على أن يتقاضى من مستأجر الجزء الأول خمسمائة ومن مستأجر الجزء الثانى ألفاً ، وتعمل هو الألف والخمسمائة الباقية وهى نصيب مستأجر الجزء الثالث المعسر .

٤٥٥ - كيف تنوزع المسؤولية على المستأجرين المتعديين إذا طاله المؤجر مقيماً معهم فى العقار المؤجر : ويتفق أن يكون المؤجر شاعلاً لطبقة فى العقار المؤجر . فىكون شأنه فى المسؤولية شأن المستأجرين الشاعلين للطبقات الأخرى ، ونص القانون صريح فى هذا المعنى إذ تقول الفقرة الثانية من المادة ٥٨٤ مدنى كما رأينا : « فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد ، كان كل منهم مسئولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذى يشغله ، ويتناول ذلك المؤجر إن كان مقيماً فى العقار » . فإذا كان العقار يشتمل على خمس طبقات متساوية فى القيمة ، وكان المؤجر يشغل إحدى هذه الطبقات ، واحترق العقار كله ، فإن المؤجر يرجع على مستأجرى الطبقات الأربع بأربعة أخماس قيمة العقار بعد أن يستنزل الخمس وهو نصيبه فى المسؤولية ، ويوزع الباقى على المستأجرين فيرجع على كل مستأجر بخمس قيمة العقار (١) طبقاً للقاعدة التى سبق بيانها .

(١) وليس فى التقنين المدنى الفرنسى النص الصريح الموجود فى التقنين المدنى المصرى ، ولا نقضى بأن المؤجر إذا كان يشغل جزءاً من العقار يقتصر على مشاركة المستأجرين المسؤولية بنسبة قيمة الجزء الذى يشغله ويرجع بالباقى على المستأجرين . لذلك استقر القضاء الفرنسى من قديم على أنه فى حالة ما إذا كان المؤجر يشغل جزءاً من العقار ، فإن الخطأ المفترض الذى يقع على حاقق المستأجرين يتناوله هو أيضاً ، فىكون هناك خطأ مفترض فى جانبه ، فلا يستطيع أن يرجع على المستأجرين بالمسؤولية التقديرية إلا إذا دفع هذا الخطأ المفترض من نفسه أولاً ، بأن يثبت خطأ فى جانب أحد المستأجرين ، أو يثبت أن النار قد بدأ شويها فى الجزء الذى يشغله أحد المستأجرين بالذات ، أو أنها لا يمكن أن تكون قد بدأ شويها فى الجزء الذى يشغله . فإذا لم

ويشترط في ذلك أن يكون المؤجر شاغلا فعلا لطبقة من العقار بحيث يحتمل أن يكون الحريق ناشئا عن خطئه . ولا يشترط أن يكون المؤجر ساكنا في الطبقة التي يشغلها ، بل يكفي أن يكون محجزا لها ، يتردد عليها من وقت إلى آخر ، أو أن يكون واضعا فيها بعض أمشيته<sup>(١)</sup> ، أو أن يكون أحد تابعيه كالبواب ساكنا فيها<sup>(٢)</sup> . ولكن لا يكفي لاعتبار المؤجر شاغلا لطبقة من العقار أن تكون هذه الطبقة خالية ، ولو كانت مفاتيحها في يد المؤجر يحفظ بها لترميم هذه الطبقة أو ليعاينها من يرغب في استئجارها<sup>(٣)</sup> . كذلك لا تعتبر الأجزاء المشتركة في العقار ، كالسلم والأروقة والمدخل الخارجي والأمكنة التي يوجد فيها الآلات الرافعة للمياه أو أجهزة الكهرباء ونحوها والجراج إذا كان معدا لاستعمال المستأجرين جميعا ، أجزاء يشغلها المؤجر بحيث يشارك المستأجرين في المسؤولية

= يستلغ دفع الخطأ المفترض من نفسه ، تحمل وحده تبعة الحريق ، ولم يستلغ الرجوع حل أحد من المستأجرين (نقش فرنس ٢٠ نوفمبر سنة ١٨٥٥ دالوز ١ - ٥٥ - ٤٥٧ - ٢٦ مايو سنة ١٨٨٤ دالوز ٨٥ - ١ - ٢٠٩ - ٩ - يولييه سنة ١٨٨٥ دالوز ٨٦ - ١ - ٢٧٤ - ٢٠ - ٢٤٤ - ١ - ١٩٠٣ دالوز ١٩٠٣ - ١٣ - يناير سنة ١٩٠٣ دالوز ١٩٠٣ - ١٠ - ٢٤٤ - ١٠ - مايو سنة ١٩٠٤ دالوز ١٩٠٥ - ١ - ٩٨ - ٩ - نوفمبر سنة ١٩٠٤ دالوز ١٩٠٤ - ١ - ٥٩٢ - ٩ - مايو سنة ١٩٠٥ دالوز ١٩٠٥ - ١ - ٢٨٠ - ٢٢ - يولييه سنة ١٩١٤ دالوز ١٩١٦ - ١ - ٢٨ - ٧ - يولييه سنة ١٩٣٠ سيرة ١٩٣١ - ١ - ٦١ - ٨ - ديسمبر سنة ١٩٥٣ J.C.P. ١٩٥٤ - ٤ - ٩ - وانظر أوبري وروولسان ٥ ققرة ٣٦٧ - ٢٤٢ - بلانيول وديري ١٠ ققرة ٦٢٢ - وانظر عكس ذلك وأن المؤجر يرجع حل المستأجرين بالباقي بعد استئزال نصيبه كما هو الحكم المنصوص عليه في التفتين المدعى المصرى بودرى وقال ١ ققرة ٩٩٥ - ققرة ٩٩٦ - جيوار ١ ققرة ٢٧٣ - يندان ١١ ققرة ٥٢٩ ) .

(١) (نقش فرنس ١٣ يناير سنة ١٩٠٣ دالوز ١٩٠٣ - ١ - ٢٤٤ - ١٠ - مايو سنة ١٩٠٤ دالوز ١٩٠٥ - ١ - ٩٨ - ٩ - نوفمبر سنة ١٩٠٤ دالوز ١٩٠٤ - ١ - ٥٩٢ - بودرى وقال ١ ققرة ١٠٠١ - أوبري وروولسان ٥ ققرة ٣٦٧ - ٢٤٢ - بلانيول وديري ١٠ ققرة ٦٢٢ .

(٢) أوبري وروولسان ٥ ققرة ٣٦٧ من ٢٤٢ - انظر عكس ذلك محكمة ليون الفرنسية ٣٠ يناير سنة ١٩٠١ سيرة ١٩٠٣ - ٢ - ٦ .

(٣) (نقش فرنس ٢٠ أكتوبر سنة ١٨٨٥ سيرة ٨٦ - ١ - ٢٤٢ - أوبري وروولسان ٥ ققرة ٣٦٧ - ٢٤٢ - بلانيول وديري ١٠ ققرة ٦٢٢ - بلانيول وديري ٢ ققرة ٢٧٤٣ - سليمان مرقس ققرة ٢٣٤ من ٤٢٠ - ٤٢١ - منصور مصطفى منصور ققرة ٢٠٨ من ٥٣٥ - عبد المنعم فرج الصلحة ققرة ١٦٦ من ٢٣٤ .

عن الحريق<sup>(١)</sup> . وتستخلص محكمة الموضوع من الظروف ما إذا كان المؤجر يعتبر شاغلاً لجزء من العقار<sup>(٢)</sup> . ويقع على المستأجر عبء إثبات أن المؤجر شاغل لجزء من العقار فيشارك في المسؤولية عن الحريق<sup>(٣)</sup> .

#### ٤٠٦ - كيف يمكن التخلص من هذه المسؤولية : ويمكن للمستأجرين

أن يتخلصوا من هذه المسؤولية بإحدى الوسائل الآتية :

أولاً - بأن يثبت أحدهم خطأ في جانب مستأجر بالذات يكون هو السبب في الحريق . فعند ذلك يكون المستأجر الذي ثبت في جانبه الخطأ هو المسئول وحده نحو المؤجر ونحو سائر المستأجرين عما ألحقه الحريق من الضرر . ومسئوليته مسئولية تقصيرية بالنسبة إلى المستأجرين ، وتكون مسئولية تقصيرية أيضاً بالنسبة إلى المؤجر في رأي من يقول باجتماع المسئولتين العقدية والتقصيرية وجواز الخبرة بينهما . وإذا تعدد المستأجرون الذين ثبت في جانبهم الخطأ ، كانوا مسئولين بالتضامن في مسئوليتهم التقصيرية<sup>(٤)</sup> . ويجوز إثبات الخطأ في جانب المؤجر نفسه ، أو في جانب أحد تابعيه كالبواب ، وفي هذه الحالة يتخلص كل المستأجرين من المسئولية ، ويصبح المؤجر هو المسئول نحوهم عما ألحقه الحريق بهم من الضرر .

ثانياً - بأن يثبت أحد المستأجرين أن الحريق قد وقع بسبب أجنبي ، بقوة قاهرة أو بفعل الغير أو لعب في البناء أو لامتداد النار من منزل مجاور . وفي هذه الحالة ترتفع المسئولية العقدية عن المستأجرين<sup>(٥)</sup> وفقاً لما سبق بيانه . ويتحمل المؤجر تبعاً للحريق ، إلا إذا كان قد ثبت خطأ في جانب الغير فيكون هذا مسئولا مسئولية تقصيرية نحو الجميع .

ثالثاً - بأن يثبت أحد المستأجرين أن النار ابتلأ شوبها في الجزء الذي يشغله

(١) أدري وروسان ٥ ققرة ٣٦٧ ص ٢٤٣ .

(٢) نقض فرنس ١٣ يناير سنة ١٩٠٣ دالوز ١٩٠٣ - ١ - ٢٤٤ - ١٠ مايو

سنة ١٩٠٤ دالوز ١٩٠٥ - ١ - ٩٨ - بلانول وريير ١٠ ققرة ٦٢٥ .

(٣) نقض فرنس ٧ يولي سنة ١٩٣٠ سيرة ١٩٣١ - ١ - ٦١ - بلانول وريير ١٠

قرة ٦٢٢ .

(٤) جوار ١ ققرة ٢٧٧ - بودي وفال ١ ققرة ٩٩٢ - بلانول وريير ١٠

قرة ٦٢٠ .

(٥) بودي وفال ١ ققرة ٩٨٨ - بلانول وريير ١٠ ققرة ٦٢٠ - كولان وكاهجان

ودي لاموراندوير ٢ ققرة ١٠٣٢ .

مستأجر بالذات . وفي هذه الحالة ترفع المسؤولية العقدية عن سائر المستأجرين<sup>(١)</sup> ، ويكون المستأجر الذي ابتداء شوب النار في الجزء الذي يشغله هو وحده المسؤول عن جميع الأضرار التي أحدثها الحريق ، لا عن نصيبه بنسبة الجزء الذي يشغله فحسب<sup>(٢)</sup> ، ومسئوليته مسئولية عقدية . ويستطيع أن يدفع هذه المسؤولية بإثبات السبب الأجنبي على النحو الذي بيناه فيما تقدم . أما إذا ثبت أن النار بدأ شوبها في الجزء الذي يشغله المؤجر أو في أحد الأجزاء المشتركة الموكولة إلى حراسته كالسلم أو الأروقة ، فإن المسؤولية العقدية ترفع كذلك عن المستأجرين<sup>(٣)</sup> ، ولكن المؤجر

(١) وذلك فيما عدا مسئوليتهم العقدية عن الأضرار التي لا يستطيعون أن يشيروا أنه لم يكن يمكنهم توقعها لو اتخذوا الاحتياطات المعتادة في حصر الحريق في أصيق نطاق وفي إطفائه ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢١٦ ص ٣٢٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٨ ص ٥٢٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٦٦ ص ٢٣٣ ) .

(٢) نقض فرنسي ٥ أبريل سنة ١٨٨٧ دالوز ٨٧ - ١ - ٣٢٩ - ٤ يونيو سنة ١٨٨٩ دالوز ٩٠ - ١ - ٣٥١ - أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٧ - ٢٤١ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٦٢١ - جوسران ٢ فقرة ١٢١٠ - سليمان مرقس فقرة ٢٣٤ ص ٤٢٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢١٦ ص ٣٥٦ - محمد كامل مرسى فقرة ١٥٠ ص ٢٠٠ - عبد المنعم البيراي ص ٨٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٨ ص ٥٢٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٦٦ ص ٢٣٣ .

وهذا الحل ينتقده بعض الفقهاء : أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٧ هامش ٢٤ - بيدان ١١ فقرة ٥٢٨ - بلانيول وريير وپولانجيه ٢ فقرة ٢٧٤١ - كولان وكايتان دوى لامورانديير ٢ فقرة ١٠٣٢ ( ومع ذلك يفسر الأساتذة كولان وكايتان ودوى لامورانديير امتداد مسئولية المستأجر إلى جميع الأضرار دون أن تقتصر على الجزء الذي يشغله بأن مسئولية المستأجر وهي مسئولية عقدية تلزمه بتعويض الأضرار المباشرة المتوقعة الحصول ، ولا شك أن امتداد الحريق إلى أجزاء أخرى غير الجزء الذي يشغله المستأجر إنما يحدث أضراراً مباشرة متوقعة الحصول فيسأل عنها المستأجر : ٢ فقرة ١٠٣٢ ص ٦٨٣ هامش ١ ) . ويلعب بعض الفقهاء إلى عكسه ، فلا يكون المستأجر مسئولاً إلا بنسبة الجزء الذي يشغله ( جيوار ١ فقرة ٢٧٧ - بودوى وقال ١ فقرة ١٨٩ ) .

(٣) بودوى وقال ١ فقرة ٩٩١ مكررة وقرة ٩٩٨ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٦٢٠ - بلانيول وريير وپولانجيه ٢ فقرة ٢٧٤٤ - سليمان مرقس فقرة ٢٣٤ ص ٤١٩ هامش ٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢١٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٨ ص ٥٣٢ . وإذا كان مستأجر المقار المحترق مستأجراً في الوقت ذاته لبقار ملاحظ لمالك لغير مالك المقار المحترق ، فإن المستأجر لا يستطيع التخلص من المسئولية عن الحريق بإثباته أن النار بدأ شوبها في المقار الملاحظ إلا إذا أثبت أن المنافع المشتركة بين العقارين لم يكن لها أثر في إحداث الحريق ( أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٤٠ ) .

لا يصبح مسئولاً نحو المستأجرين مسئولية عقدية فقد قدمنا أن المسئولية العقدية إنما تقوم في ذمة المستأجر نحو المؤجر لا في ذمة المؤجر نحو المستأجر<sup>(١)</sup>. وإذا أراد المستأجرون أن يرجعوا على المؤجر بتعويض عما أصابهم من ضرر بسبب الحريق، وجب عليهم إثبات خطأ في جانبه فيصبح مسئولاً نحوهم مسئولية تقصيرية<sup>(٢)</sup>.

وقد تضمن التقنين المدني الفرنسي في المادة ١٧٣٤ منه وسيلة رابعة للتخلص من المسئولية، وذلك بأن يثبت مستأجر بأن النار لا يمكن أن يكون قد بدأ شوبها في الجزء الذي يشغله، فيتخلص من المسئولية العقدية، وتنحصر هذه المسئولية عن كل الضرر الذي تسبب فيه الحريق في المستأجرين الباقين، وتوزع عليهم كل نسبة قيمة الجزء الذي يشغله، فلا يتحمل المؤجر نصيب من أعسر<sup>(٣)</sup> فيما قدمناه<sup>(٤)</sup>. ولكن هذه الوسيلة الرابعة قد أغفلها التقنين المدني المصري، فلا يتخلص المستأجر من المسئولية العقدية بمجرد أن يثبت أن النار لا يمكن أن يكون قد بدأ شوبها في الجزء الذي يشغله، لأنه إنما يقتصر على نفي الخطأ عن نفسه وقد قدمنا أن هذا لا يكفي بل يجب إثبات السبب الأجنبي<sup>(٥)</sup>.

## المبحث الرابع

### رد العين المؤجرة

٤٠٧ — التفريق بين فرضين : يحسن التفريق هنا بين فرضين : (١) إذا

(١) انظر آتفاً فقرة ٣٩٩ في الهامش.

(٢) بلانويك وريير وهولانجه ٢ فقرة ٢٧٤٤.

(٣) قرض فرنسي ٤ يونيو سنة ١٨٨٩ دالوز ٩٠ - ١ - ٣٥١ - أوبري ورو وسان م فقرة ٣٦٧ - ٢٤١ - بلانويك وريير ١٠ فقرة ٦٢١ - ويشهد بعض الفقهاء هذا الحل : أوبري ورو وسان م فقرة ٣٦٧ هامش ٢٤ - بيدان ١١ فقرة ٥٢٨. ويلعب بعض الفقهاء إلى حكمه، فلا يكون المستأجرون الباقون مسئولين إلا في حدود الأجزاء التي يشغلونها (جيوار ١ فقرة ٢٧٧ - هيك ١٠ فقرة ٣٢٧ - بودري وقال ١ فقرة ٩٨٧).

(٤) انظر آتفاً فقرة ٤٠٤ في آخرها.

(٥) سليمان مرقس فقرة ٢٣٤ ص ٤١٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٨ ص ٥٣٢.



لم يزد المستأجر شيئاً على العين المؤجرة . (٧) إذا زاد المستأجر شيئاً ، كأن أنفق مصروفات على العين المؤجرة أو بنى فيها أو غرس .

### المطلب الأول

العين المؤجرة لم ترد شيئاً

٤٠٨ — ترتيب البحث : رد المستأجر العين المؤجرة عند نهاية الإيجار إلى المؤجر يقابل تسليم المؤجر العين المؤجرة عند بداية الإيجار إلى المستأجر .  
لذلك نرتب بحثنا في رد العين المؤجرة على النحو الذي اتبعناه في تسليمها<sup>(١)</sup> ، فتكلم في مسائل أربع : (١) ما الذي يجب أن يرد . (٢) على أية حالة يجب أن يرد . (٣) كيف ومتى وأين يكون الرد . (٤) جزاء الإخلال بالتزام الرد .

### ١ ـ ما الذي يجب أن يرد

٤٠٩ — نصوص قانونية : تنص المادة ٥٩٠ من التقنين المدني على ما يأتي :  
« يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار ، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى في تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر »<sup>(٢)</sup> ،  
ويقابل هذا النص في التقنين المدني القديم المادة ٤٦٣/٣٧٨<sup>(٣)</sup> .  
ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٥٧ — وفي التقنين المدني الليبي م ٥٨٩ — وفي التقنين المدني العراقي م ٧٧١ — وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٧٦<sup>(٤)</sup> .

(١) انظر آنفاً فقرة ١٦٤ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٩٠ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق

ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٦١٩ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦١٨ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٩٠ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٩ — ص ٥٥١ ) .

(٣) التقنين المدني القديم م ٤٦٣/٣٧٨ : يجب على المستأجر حين انتهاء الإيجار أن يرد ما استأجره . . ( وحكم التقنين المدني القديم يتفق مع حكم التقنين المدني الجديد ) .

(٤) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

## ٤١٠ - رد العين المؤجرة ومخلفاتها : ويتبين من النص المتقدم الذكر

أن المستأجر يلتزم عند انتهاء الإيجار برد العين المؤجرة التي تسلمها عند بدء الإيجار . ويجب على المستأجر أن يرد نفس العين المؤجرة التي تسلمها ، فلا يجوز له أن يرد للمؤجر دون رضاه شيئاً آخر ، ولو كان خيراً من العين المؤجرة (١) ، ويجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بأكملها ، فإذا حصل عجز في المساحة أو في مقدار العين المؤجرة كان مسئولاً عنه ، ما لم يثبت السبب الأجنبي أو أنه لا خطأ في جانبه على الوجه الذي سنبينه فيما يلي (٢) .

= التقنين المدني السوري م ٥٥٧ ( مطابق )

التقنين المدني الليبي م ٥٨٩ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٧٧١ : ١ - إذا انقضى عقد الإيجار وجب على المستأجر أن يخل بالمأجور للمؤجر في المكان الذي تسلمه فيه إذا لم يحدد الاتفاق أو العرف مكاناً آخر . ٢ - فإذا أبق المستأجر المأجور تحت يده دون حق ، كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى في تقديره أجرة المثل وما أصاب المؤجر من أضرار أخرى . ٣ - أما إن أبق المستأجر المأجور تحت يده اضطراراً أو بسبب لا يذله فيه ، كان ملزماً أن يدفع للمؤجر أجرة المثل .  
( وأحكام التقنين العراقي تتفق مع أحكام التقنين المصري - انظر عباس حسن الصراف -  
فقرة ٩٤٣ ) .

تقنين الموجبات والمقود اللبناني م ٥٧٦ : على المستأجر أن يعيد المأجور في نهاية المدة المينة ، فإذا ما أبقاه إلى ما بعد نهايتها بالرغم من طلب التخلية أو أى عمل من هذا النوع يدل على عدم رضا المؤجر ، كان ملزماً بتأدية عوض له . ويemin مبلغ هذا العوض على نسبة القيمة الإيجارية مع مراعاة الضرر الذي أصاب المؤجر .

( وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري ) .

( ١ ) كذلك لا يجوز للمستأجر أن يرد بدلاً من العين المؤجرة قيمتها ، ولو كانت هذه القيمة قد زادت ( جيوار ١ فقرة ٢٤٢ - بودرى وقال ١ فقرة ٩٢١ وفقرة ٩٦٥ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٦٠٥ ) . ولا يجوز للمستأجر إذا رد العين المؤجرة أن يطلب تعويضاً عما زاد في قيمتها ، ما لم تكن هذه الزيادة من فعله ( نقض فرنسي أول أغسطس سنة ١٨٥٩ دالوز ٥٩-١-٣٥٣ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٦٠٥ ) .

وجوز في إيجار المصنع أن يتفق الطرفان على قيمة الآلات والمهمات وقت بدء الإيجار ، على أن يعرض المستأجر عند نهاية الإيجار ما نقص في هذه القيمة وأن يسترد ما زاد . ويعرف هذا النوع من الإيجار في فرنسا باسم ( bail à la prise ) ( جيوار ٢ فقرة ٤٨٦ - بودرى وقال ١ فقرة ٩٢٢ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٦٠٥ ) .

( ٢ ) انظر ما يلي فقرة ٤١٩

كذلك يجب على المستأجر أن يرد ما تسلمه من ملحقات العين ، وقد تقدم الكلام في ذلك <sup>(١)</sup> .

٤١١ - **الموجبات** : وإذا وقع خلاف بين المؤجر والمستأجر في أن العين التي يردها المستأجر هي العين الموجرة ، أو وقع خلاف في الملحقات التي ترد ، وجب الرجوع إلى محضر الجرد إذا كان هذا المحضر قد حرر عند بداية الإيجار <sup>(٢)</sup> .

فإذا لم يكن هناك محضر جرد ، وادعى المؤجر أن العين التي ترد ليست هي العين الموجرة أو أن بها عجزاً في المساحة أو أن لها ملحقات لم ترد ، كان عبء إثبات ذلك عليه . فله أن يثبت ، بجميع الطرق ، أن بالعين الموجرة عجزاً ، فإذا ثبت العجز لم يميز للمستأجر أن يعطى المؤجر عوضاً عنه أرضاً مجاورة اغتصبها من الجيران ، حتى لو تبين أن المستأجر قد وضع يده على هذه الأرض المغتصبة اسم المؤجر فكسبها له بالتقادم <sup>(٣)</sup> .

## § ٢ - على أية حالة يجب رد العين الموجرة

٤١٢ - **موضوعات ما بين التقنين القديم والجديد** : يختلف التقنين القديم عن التقنين الجديد في هذه المسألة الهامة . فنورد أولاً أحكام التقنين القديم إذ لا تزال هذه الأحكام سارية على طائفة كبيرة من عقود الإيجار ، ثم نورد أحكام التقنين الجديد .

والاختلاف يرجع إلى ما سبق بيانه من أن المؤجر يلتزم في التقنين القديم بتسليم العين في الحالة التي هي عليها ، وفي التقنين الجديد يلتزم بتسليم العين في حالة

(١) انظر آنفاً فقرة ١٧٠ - فقرة ١٧١ - هذا وقد قضت محكمة بورسيه الكلية بأن المادة ٥٩٠ مدني أوجبت على المستأجر أن يرد العين الموجرة عند نهاية الإيجار . وتعتبر زوجة المستأجر خلفاً له ، ينتقل إليها الالتزام برد العين الموجرة للمؤجر ، فإذا تخلفت تكون مسئولة عن التصرف ( بورسيه الكلية ٩ نوفمبر سنة ١٩٥٩ المحاماة ٤١ رقم ٣٥٨ ص ٦٩١ ) .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢١٩

(٣) لوران ٢٥ فقرة ٢٦٩ - هيك ١٠ فقرة ٣١٢ - جيوار ١ فقرة ٢٤٣ -

أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٤٥٧ - انظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٣٤٦ - فقرة ٣٤٧ .

حسنة أى فى حالة صالحة لوفاء بالفرض الذى أوجرت مع أجله<sup>(١)</sup> . فاستتبع ذلك أن تكون الحالة التى ترد عليها العين مختلفة فى التقنين القديم عنها فى التقنين الجديد . وهذا أثر آخر من آثار ما ألف لإطلاقة على التزامات المؤجر من سلبية فى التقنين القديم وإيجابية فى التقنين الجديد<sup>(٢)</sup> .

### (أ) التقنين المدنى القديم

٤١٣ — رد العين بالحالة التى هى عليها : تنص المادة ٤٦٣/٣٧٨ مدنى قديم على أنه « يجب على المستأجر حين انتهاء الإيجار أن يرد ما استأجره بالحالة التى هو عليها ، بغير تلف حاصل من فعله أو من فعل مستخدميه أو من فعل من كان ساكناً معه أو من فعل المستأجر الثانى ، إلا إن وجد شرط يخالف ذلك » . فكما أن الموجب يلتزم بتسليم العين المؤجرة بالحالة التى تكون عليها فى الوقت المعين لابتداء انتفاع المستأجر بها ( م ٤٥٢/٣٦٩ مدنى قديم ) ، كذلك يلتزم المستأجر بأن يرد العين بالحالة التى تكون عليها وقت الرد<sup>(٣)</sup> .

وهذا يخالف كلا من التقنين المدنى الجديد والتقنين المدنى الفرنسى . ففى التقنين المدنى الجديد يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تبقى بما أعدت له من المنفعة ( م ٥٦٤ مدنى ) ، وكذلك فى التقنين المدنى الفرنسى يلتزم المؤجر بتسليم الشيء فى حالة حسنة من الترميم من جميع الوجوه ( م ١٧٢٠ مدنى فرنسى ) . ولذلك يلتزم المستأجر بدوره ، فى التقنين المدنى الجديد وفى التقنين المدنى الفرنسى كما سنرى ، أن يرد العين كما تسلمها . فإن كان قد حرر محضر تسليم فالرد يكون طبقاً لهذا المحضر ، وإن لم يحرر محضر تسليم فالمفروض ، ما لم يقم دليل على العكس ، أن المستأجر قد تسلم العين فى حالة حسنة ، ويجب أن يردها على هذه الحالة كذلك .

(١) انظر آتفاً فقرة ١٧٢ وما يبعثها .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٢٠ .

(٣) قارن استئناف مخطوط ٤ ديسمبر سنة ١٨٧٩ المجموعة الرسمية المخططة ٥ ص ٤٤ -

٢٨ مارس سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ٢٠٧ - ٢٦ ديسمبر سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ١٥٤ - ١١ يناير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ١٢٠ - ٥ يناير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ٣٥٦ - استئناف وطني ٣ أبريل سنة ١٩٠٦ المجموعة الرسمية ١٩٠٦ رقم ٩٠ .

وإذا كان المستأجر في التقنين المدني القديم ملتزماً برده العين بالحالة التي هي عليها ، فهذا لا يمنع من أن المتعاقدين يشترطان خلاف ذلك ، لأن هذه القاعدة ليست من النظام العام<sup>(١)</sup> . فلمؤجر أن يشترط رد العين المؤجرة في حالة حسنة . وله كذلك اشتراط الرد في الحالة التي سلم بها العين في بدء الإيجار<sup>(٢)</sup> . وقد يكون هذا الشرط ضمنياً ، كما إذا سلم المستأجر العين المؤجرة بمحضر تسليم مبين فيه حالها فيجب الرد على الحالة المبينة في محضر التسليم إلا ما هلك بالاستعمال المعتاد أو بالقوة القاهرة<sup>(٣)</sup> .

٤١٤ - عبء الإثبات على المؤجر في حالة حصول تلف بالعين المؤجرة :  
ورد المستأجر العين في الحالة التي هي عليها وقت الرد معناه أنه يردها ولو كانت في حالة تلف في ذلك الوقت ، فهو قد قام بالتزامه إذا ردها بحالتها . وإنما يجب ألا يكون التلف حاصلًا من فعله أو من فعل مستخدميه أو من فعل من كان ساكنًا معه أو من فعل المستأجر من الباطن .

والرأي الذي ساد في القضاء المصري في عهد التقنين المدني القديم هو أن حصول التلف من فعل المستأجر أو من فعل من هو مسئول عنه لا يفترض ، ولا يجب على المستأجر أن يثبت العكس ، بل المؤجر هو الذي يجب عليه أن يثبت أن التلف إنما حصل من فعل المستأجر أو من فعل تابعيه ، فعبء الإثبات يحمله المؤجر لا المستأجر . فإذا لم يستطع المؤجر إثبات ذلك ، كان المستأجر غير مسئول عن التلف وتحمله المؤجر . وقد كانت القواعد العامة تقضى بأن المستأجر هو الذي يحمل عبء الإثبات ، لأن التزامه برده العين التزام عقدي .

وقد استند القضاء المصري في الأخذ بهذا المبدأ إلى أن التزام المستأجر بالرد لم يرد بصفة مطلقة ، بل نص المشرع في التقنين المدني القديم صراحة على أن رد العين يكون بالحالة التي هي عليها وقت الرد . فإذا كانت العين تالفة في ذلك الوقت وردها المستأجر في هذه الحالة ، فلا يعد مخالفاً بالتزامه إلا إذا ثبت أن التلف يرجع

(١) انظر الفقرة الأخيرة من المادة ٤٦٣/٣٧٨ مدني قديم .

(٢) وفي هذه الحالة لا يكون المستأجر مسئولاً عن التلف الذي أحدثه المستأجر السابق وكان موجوداً بالعين وقت تسليمها له في بدء الإيجار ( استئناف مخطط ٩ مايو سنة ١٩ م ٢٩ ص ٤١٢ ) .

(٣) انظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٣٤٨ .

إلى قهوة القاهرة ، بل هو قد قام بالتزامه بمجرد رده العين في الحالة التي هي عليها .  
 فإذا كان المؤجر يدعي أن التلف الموجود بالعين من فعل المستأجر أو من فعل أحد  
 تابعيه ، فعليه إثبات دعواه<sup>(١)</sup> . ولا محل للاستشهاد بالتقنين المدني الفرنسي ،  
 فإن المادة ١٧٣٢ من هذا التقنين تنص صراحة على أن المستأجر مسئول عن التلف  
 والهلاك الذي يحصل أثناء انتفاعه إلا إذا أثبت أنه حصل بدون تقصير منه ،  
 فالتقنين المدني الفرنسي صريح في جعل عبء الإثبات على المستأجر . ولم ينقل  
 التقنين المدني القديم هذا النص الفرنسي ، بل أورد مقابلاً له هو النص الوارد  
 بالمادة ٤٦٣/٣٧٨ السالفة الذكر ، فكأنه أراد التعديل في الحكم الذي أخذ به  
 التقنين المدني الفرنسي بأن جعل عبء الإثبات على المؤجر .

وقد تقدمت الإشارة إلى هذا في حالة احتراق العين المؤجرة وحكمها في  
 التقنين المدني القديم ، وسبق بيان أن المؤجر هو الذي يحمل عبء الإثبات ،  
 فيجب عليه أن يثبت أن الحريق قد وقع بخطأ من المستأجر<sup>(٢)</sup> . والحكم في الحريق  
 إنما هو متفرع عن الحكم الذي نذكره الآن ، فالخسارة التمسبية عن الحريق  
 إنما هي نوع من أنواع التلف الذي يسأل عنه المستأجر<sup>(٣)</sup> .

(١) استئناف وطني ٣١ يناير سنة ١٩٢٣ الهامة ٥ رقم ٢٠٤ ص ٢٢١ - استئناف  
 غخط ٢٧ فبراير سنة ١٨٧٩ المجموعة الرسمية المخططة ٤٥ ص ١٥٤ - ٢٩ يناير سنة ١٨٨٠  
 المجموعة الرسمية المخططة ٥ ص ١٢٥ - ١٥ فبراير سنة ١٨٨٣ المجموعة الرسمية المخططة ٨ ص ٧٤ -  
 ٩ يناير سنة ١٨٩٥ م ٧ ص ٧٥ - ٩ يناير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٧٧ - ٤ أبريل سنة ١٩٠٧ م  
 ١٩ ص ٢٠١ - ٩ مايو سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٤١٢ - ٢١ مارس سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٠٩ .  
 (٢) انظر آنفاً فقرة ٣٩٢ .

(٣) وكما قلنا في الحريق ( انظر آنفاً فقرة ٣٩٢ في الهامش ) فنقول هنا إن مسئولية  
 المستأجر عن رد العين بنثر تلف في التقنين المدني القديم مسئولية مقدية ، فتوجب أن يقع  
 عبء الإثبات فيها على المستأجر لا على المؤجر . وقد كان هذا هو رأينا في عهد التقنين المدني  
 القديم ، وكنا نذهب إلى أن القضاء المصري في ذلك العهد سار على نهج لا يتفق مع القواعد العامة .  
 ولا يبرره أن يكون التقنين المدني القديم قد أغفل نقل نص المادة ١٧٣٢ فرنسي ، ولا أنه  
 يمكن أن يستخلص من المادة ٤٦٢/٣٧٨ مدني قديم أن عبء الإثبات يقع على حائق المؤجر .  
 وقد كتبنا في هذا الصدد ما يأتي : « نحن لا نرى أن ما استند عليه القضاء المصري في الأخذ بهذا  
 المبدأ ما لا يمكن دحضه ، لأن المشرع حوذاً ألتستجج بسهولة من مجرد إغفاله لنص في القانون  
 لفرنسي أنه لا يريد الأخذ بالحكم الوارد في هذا النص ، لاسيما إذا كان هذا الحكم متفقاً مع  
 المبادئ العامة ، فكثيراً ما يمتدح على هذه المبادئ ويكتفي بها دون نقل النص . أما القول بأن  
 المادتين ٤٦٢/٣٧٨ تقضيان بحمل عبء الإثبات على المؤجر فدعوى تقتصر إلى دليل ، لأن -

ولا يكون المستأجر مسئولاً عما يحصل من التلف بسبب قدم العين المؤجرة أو بسبب استعمالها الاستعمال المألوف ، بمعنى أن المؤجر إذا أثبت شيئاً من ذلك لم يكن المستأجر مسئولاً عنه

وليس المؤجر ملزماً أن ينتظر إلى نهاية الإيجار لإثبات أن التلف قد حصل بخطأ المستأجر ، بل له أن يثبت ذلك بمجرد حصول التلف ، إذ لو أجبر على انتظار نهاية الإيجار فقد يصبح الإثبات متعزراً عليه وقت ذاك .

فلذا لم يتمكن المؤجر من إثبات أن التلف قد حصل بخطأ من المستأجر ، لم يكن المستأجر مسئولاً عنه ، وتحمل المؤجر تبعه هذا التلف . هذا ولا يوجد ما يمنع المستأجر من أن يقوم هو بإثبات أن التلف قد حصل بقوة قاهرة أو بفعل أجنبي<sup>(١)</sup> ،

المشرع المصري وإن كان قد نص على أن المستأجر يرد العين بالحالة التي هي عليها إلا أنه أعقب ذلك باشتراط عدم حصول تلف فيها بفعل المستأجر أو بفعل أشخاص آخرين عنهم ، فإذا حصل فيها تلف بفعل أحد من هؤلاء كان المستأجر مسئولاً عنه ، ولم تعرض المادتان ٣٧٨/١ و ٣٧٩/١ الفصل في مسألة من يحمل عبء الإثبات ، فترك المشرع هذه المسألة دون أن يتعرض لها دليل على أنه أراد الأخذ فيها بالمبادئ العامة ، وهذه تقضي بحمل عبء الإثبات على المستأجر مادام التزامه برد الشيء التزاماً ناشئاً عن عقد . وقد أخذت بعض المحاكم المصرية فعلاً بهذا المبدأ ، فقضت محكمة مصر الاستئنافية في حكمها الصادر في ١٢ مايو سنة ١٩٠١ بأن المستأجر يجب عليه قانوناً أن يرد الشيء المؤجر كما استلمه ، وهذا الواجب لا يبرأ منه إلا في حالة ما إذا تلف الشيء المؤجر بقوة قاهرة ، ولما كان إثبات براءة النعمة على من يدعيها فالمستأجر هو الملزم بإثبات القوة القاهرة ( انظر أيضاً حكم محكمة الاستئناف المختلطة في ٩ مارس سنة ١٨٩٣ م ص ١٥٧ وقد سبقت الإشارة إليه ) . هذا وظاهر أن القضاء المصري أخذ بالمبدأ الذي ذهب إليه لضرورة عملية ، وذلك أنه لما كان المؤجر ليس ملزماً في مبدأ الأمر أن يسلم العين في حالة حسنة بل بالحالة التي هي عليها ، فيجوز إذن أن يكون بالعين تلف وقت التسليم ، فليس من العدالة عند رد المستأجر لعين أن يحمل مسؤولية هذا التلف أو أن يلزم بإثبات أنه لم يحصل بفعله وقد يتعذر عليه إثبات ذلك إذا لم يحيط لهذا وقت أن استلم العين ( الإيجار المؤلف بقرة ٣٤٩ ص ٤٥٢ هامش ١ ) - قرب سليمان مرقس بقرة ٢٢٢ .

( ١ ) وإذا كان التسبب في التلف عنواً للمستأجر ، لم يكن هذا الأخير مسئولاً عن ذلك ، ولو كان الذي تسبب في التلف فعل ذلك نكايه به ( ديفرچيه ١ بقرة ٤٣٨ - جيوار ١ بقرة ٢٤٢ - بودري وقال ١ بقرة ٩٣٠ ) ولكن المستأجر يكون مسئولاً عن التلف ، حتى لو حدث قضاء وقدر ، إذا سبق ذلك تقصير منه ، كما إذا علم أن العين مهددة بالغرق ولم يتخذ الاحتياطات الكافية لذلك انظر أولم يجبر المؤجر بذلك في الوقت المناسب ( ديفرچيه ١ بقرة ٤٣٧ - ترولون ٢ بقرة ٥٦٠ - بودري وقال ١ بقرة ٩٣٠ وبقرة ٩٣١ ) .

وقد قضت محكمة النقض بأن المستأجر ملزم في نهاية مدة الإيجار برد الشيء المؤجر بالحالة

وإن كان غير ملزم بإثبات ذلك كما تقدم<sup>(١)</sup> .

٤١٥ - مسؤولية المستأجر من فعل تابعه : وإذ تقرر أن المؤجر يحمل عبء الإثبات في التقنين المدني القديم ، وأن المستأجر يلتزم برد العين بالحالة التي هي عليها وقت الرد ولو كانت تالفة ، فإن المؤجر هو الذي يثبت أن التلف قد حصل بخطأ المستأجر كما سبق القول . كذلك للمؤجر أن يثبت أن التلف قد حصل بخطأ من كان ساكناً مع المستأجر من أفراد أسرته أو غيرهم ممن يعاشرونه ، أو بخطأ مستخدميه من خطأ واتباع ، أو بخطأ ضيوفه ولو كانوا نازلين عليه لمدة قصيرة<sup>(٢)</sup> ، أو بخطأ المستأجر من الباطن . فإذا أثبت المؤجر ذلك ، كان المستأجر مسئولاً عن هذا التلف<sup>(٣)</sup> . ومسئوليته عن فعل تابعه في هذه الحالة تختلف عن مسئوليته عنهم مسئولية تقصيرية إذا ارتكبوا خطأ في أثناء تأدية عملهم ، ففي الحالة الأولى لا يشترط أن يكون التلف قد أحدثه اتباع المستأجر في أثناء تأدية العمل المنوط بهم ، وهذا الشرط ضروري في الحالة الثانية .  
وللمؤجر أن يثبت خطأ المستأجر أو خطأ تابعيه بجميع طرق الإثبات<sup>(٤)</sup> .

### (ب) التقنين المدني الجديد

٤١٦ - نص من قانونية : تنص المادة ٥٩١ من التقنين المدني على ما يلي :

التي يكون عليها وقت الرد دون تلف فائده عن فعله أو فعل من يخمونه أو يسكنون معه الشيء المؤجر إلا إذا وجد اتفاق على غير ذلك ، والطاعة تسلم بأن تلف المزعفين إنما نشأ من فعل المظاهرين في الوقت الذي أغلق فيه المستأجر محله احتياطاً لما توقعه من قيام المظاهرات ولما غشيه من هيئ المتظاهرين ، فلم ينشأ التلف عن فعله هو أو عن فعل خدمه ، فلا محل بعد ذلك لمسأله (تقضى مدني ١١ أبريل سنة ١٩٢٧ مجموعة أحكام التقض ٨ رقم ٤٢ ص ٤١٣) .

(١) انظر في ذلك الإيجار للمؤلف بقرة ٣٤٩ - بقرة ٣٥٠ .

(٢) حتى لو كان ملزماً بقبول هؤلاء الضيوف ، كما لو كانوا جنوداً أنزم بإنزالهم

عنده (بودري وقال ١ بقرة ١٩٢٤) .

(٣) ويكون المستأجر مسئولاً عن فعل العمال الذين يقومون بعمل تسليمات في المنزل لحسابه (هيك ١٠ بقرة ٣٢٩ - لوران ٢٥ بقرة ٢٧٥ . جيوار ١ بقرة ٢٤٧ - بودري وقال ١ بقرة ٩٣٢) . ويكون المستأجر مسئولاً أيضاً عن فعل خليفته التي شخ لها بالإقامة مع في مسكن مفروش استأجره للإقامة فيه شخصياً ، كما إذا سرقته هذه الخليفة بعض المنقولات التي بالعين المؤجرة (تقضى فرنسي ١٣ ديسمبر سنة ١٩٢٧ دالوز ١٩٢٧ - ١ - ٩٩) .

(٤) انظر في ذلك الإيجار للمؤلف بقرة ٣٥٠ .



١٥ - على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها ، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه .

٢٥ - فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين ، افترض ، حتى يقوم الدليل على العكس ، أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة (١) .

وقد سبق شرح المادة ٣٧٨ / ٤٦٣ من التقنين المدني القديم التي تقابل هذا النص (٢) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٥٨ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٩٠ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٧٢ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٧٧ - ٥٨٠ (٣) .

( ١ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٩٢ من المشروع اتمهلى على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة أدخلت تحويرات لفظية طفيفة فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٢٠ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦١٩ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٩١ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٥٢ - ص ٥٥٤ ) .

( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ٤١٣ وما بعدها .

( ٣ ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٥٨ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٥٩٠ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٧٧٢ ( مطابق ) - قارن عباس حسن الصراف فقرة ٩٤٩ .

م ٧٧٣ : يبق المأجور أمانة في يد المستأجر عند انقضاء الإجارة كما كان أئتما . فإذا استعمله المستأجر بعد انقضاء الإجارة وتلف ضمن . وكذلك لو طلب المؤجر عند انقضاء الإجارة من المستأجر فأمسكه دون حق ثم تلف ضمن . ( ويستتر التقنين العراقي استهلاك المستأجر العين المؤجرة بعد انقضاء الإجارة أو إمسакها دون حق بعد طلب المؤجر لها تعدياً يجعل المستأجر مسئولاً عن التلف ، وهذا الحكم لا يخالف القواعد العامة - انظر عباس الصراف فقرة ٩٤٤ ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٧٧ : إذا وضع بيان أو وصف للمأجور فيما بين المؤجر والمأجر ، وجب على هذا أن يرد المأجور كما استلمه .

م ٥٧٨ : إذا لم يوضع بيان أو وصف للمأجور ، فيقدر أن المستأجر استلم المأجور في حالة حسنة ، ويجب عليه رده وهو على تلك الحالة .

م ٥٧٩ : يكون المستأجر مسئولاً عن هلاك المأجور أو تعبه إذا كان ناشئاً من فعله . ويكون مستأجر التمتع أو غيره من الحال المفتوحة لجمهور مسئولاً عن فعل المسافرين أو للزلاء الذين يستقبلهم في المنزل .

ويخلص من هذا النص أن المستأجر يلتزم بموجب عقد الإيجار أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها . فإذا تبين أن حالة العين عند الرد تختلف عن حالتها وقت التسليم ، فلما أن يكون ذلك بسبب أن العين قد تلفت أو هلكت ، ولما أن يكون ذلك بسبب آخر كأن يكون هناك عجز في مساحتها أو نقص في ملحقاتها أو أن تكون العين قد ضاعت كلها أو بعضها . ولكل من هاتين الحالتين حكمه .

فتبحث إذن : ( ١ ) الحالة التي يجب أن ترد عليها العين . ( ٢ ) تغير حالة العين بسبب الهلاك أو التلف . ( ٣ ) تغير حالة العين بسبب آخر غير الهلاك أو التلف .

٤١٧ — الحالة التي يجب أن ترد عليها العين : تنص الفقرة الأولى من المادة ٥٩١ مدني بأن المستأجر يلتزم برد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها . فإذا اختلفت حالتها وقت الرد عن حالتها وقت التسليم ، اعتبر المستأجر مخلاً بالتزامه إذا لم يعد العين إلى حالتها وقت التسليم . وهذا بخلاف التفتين المدني القديم ، فقد وأبنا المستأجر في هذا التفتين يلتزم برد العين بالحالة التي هي عليها وقت الرد . فإذا اختلفت حالتها وقت الرد عن حالتها وقت التسليم ، ولم يثبت المؤجر أن هذا الاختلاف يرجع إلى خطأ المستأجر ، اعتبر المستأجر موفياً بالتزامه إذا هورد العين بحالتها وقت الرد .

فيجب إذن ، في التفتين المدني الجديد ، أن تعرف حالة العين وقت التسليم حتى تكون هذه الحالة هي الحالة التي يجب برد العين عليها . وعاء الإثبات هنا على المستأجر (١) ، كما يتبين من الفقرة الثانية من المادة ٥٩١ مدني . فالمستأجر وهو يرد العين يجب عليه أن يثبت أن حالتها وقت الرد هي حالتها وقت التسليم .

---

٥٨٠ م : لا يكون المستأجر مسئولاً عن الهلاك أو التيب الناشئ :  
 أولاً - من استعمال المأجور استعمالاً عادياً مألوفاً ، مع مراعاة الأحكام السابقة المخصصة بالإصلاحات الضرورية المطلوبة من المستأجر .  
 ثانياً - من قسرة القاهرة إذا لم تكن موزة إلى خطئه .  
 ثالثاً - من قدم عهد البناء أو عهد فيه أودعهم إجراء الإصلاحات المطلوبة من المؤجر .  
 (وأحكام التفتين اللتان تنطبق في مجموعها مع أحكام التفتين المصري) .  
 (١) سليمان مرقس فقرة ٢٢٣ .

وخير سبيل لإثبات ذلك أن يكون الطرفان وقت التسليم قد حررا محضراً بين حالة العين وأوصافها وما تشتمل عليه من ملحقات ، وهذا هو محضر الجرد أو محضر التسليم (état des lieux) الذى سبقت الإشارة إليه<sup>(١)</sup> . فإذا كان هذا المحضر قد حرر وقت تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر ، أو كان هناك بيان مكتوب بأوصاف العين أثبت في عقد الإيجار ذاته أو حرر أثناء الإيجار ، فإن التحقق من مطابقة حالة العين وقت الرد لحالتها وقت التسليم يصبح أمراً ميسوراً ، ولا يقتضى إلامضاهاة العين وقت الرد للثبوت من أن حالتها مطابقة لما ورد في محضر التسليم أو في البيان المكتوب بأوصاف العين .

أما إذا لم يوجد محضر تسليم أو بيان بأوصاف العين ، فإن الفقرة الثانية من المادة ٥٩١ مدنى تنص ، كما رأينا ، على ما يأتى : « فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين ، افترض ، حتى يقوم الدليل على العكس ، أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة » . فالمرشح إذن قد وضع بهذا النص قرينة قانونية تقضى بأن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة . وبرر وضع هذه القرينة ما سبق أن قررناه من أن المؤجر يلتزم « أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له من المنفعة ، وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين » ( م ٥٦٤ مدنى ) . فإذا كان المستأجر قد تسلم العين في حالة دون هذه الحالة ، فقد كان من السهل عليه أن يثبت حالة العين وقت تسليمها في محضر تسليم أو في بيان يضمنه عقد الإيجار أو يكتبه بعد ذلك . أما ولم يفعل ، فإن هذه قرينة معقولة تدل على أنه تسلم العين في حالة حسنة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له من المنفعة . ويترب على ذلك أن المستأجر يلتزم برد العين في حالة حسنة ، ما دام قد تسلمها في هذه الحالة بموجب القرينة القانونية السالفة الذكر .

على أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس كما هو صريح النص ، فيجوز للمستأجر أن يثبت ، بالرغم من أنه لا يوجد محضر تسليم أو بيان بأوصاف العين ، أن العين وقت أن تسلمها لم تكن في حالة حسنة ، وأنه رضى بحالتها كما هى ، وأن حالة العين وهو يرددها مطابقة للحالة التى تسلمها عليها . ويستطيع أن يثبت

ذلك بجميع طرق الإثبات ، ويدخل في ذلك البيئة والقرائن (١) ، لأن الإثبات يتعلق بواقعة مادية (٢) .

فإذا تمكن المستأجر من إثبات أنه يرد العين بالحالة التي تسلمها عليها، إما عن طريق محضر التسليم أو عن طريق بيان بأوصاف العين وقت أن تسلمها أو عن أى طريق آخر من طرق الإثبات على الوجه الذى يسطناه فيما تقدم، فإنه يكون قد وفى بالتزامه ولا تترتب أية مسئولية في ذمته . أما إذا تبين أن حالة العين وقت الرد قد تغيرت عما كانت عليه وقت التسليم، فإن هذا التغير، كما قدمنا، إما أن يكون بسبب الهلاك أو التلف، وإما أن يكون بسبب آخر غير الهلاك أو التلف .

١٨٤ — تغير ماله العين بسبب الهلاك أو التلف : ميزنا هذا الفرض عن غيره من الفروض لأن هناك نصوصاً أخرى تتعلق به غير نص المادة ٥٩١ مدنى، فقد رأينا أن المادة ٥٨٣/٢ مدنى تنص على ما يأتى : « وهو (المستأجر) مسئول عما يصيب العين أثناء انتزاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً » . وسبق أن قررنا أن التزام المستأجر في حالة الهلاك أو التلف هو التزام ببذل عناية لا التزام بتحقيق غاية، ويكفى المستأجر للتخلص من المسئولية في هذه الحالة أن يثبت أنه قد بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين من الهلاك أو التلف (٣) . فإذا أثبت ذلك، يكون قد أثبت أنه نفذ التزامه، فلا يكون مسئولاً عما أصاب العين من هلاك أو تلف . لكن الفقرة الأولى من المادة ٥٩١ مدنى تقول كما رأينا : « على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه » . ويوم

(١) وإذا كان بالعين المؤجرة وقت الرد تلف غير ظاهر لا يمكن تبيته بالفحص المادى، فإن غناء التلف يعتبر قرينة على أن المستأجر تسلم العين وفيها هذا التلف ، وعلى المؤجر أن يثبت أن التلف لم يكن موجوداً وقت أن سلم العين إليه (جيوار ١ ققرة ٢١٦ - بودرى وقال ١ ققرة ٩٢٥ - بلانويول ورييبر ١٠ ققرة ٦٠٤) .

(٢) نقض فرنسى ٢٧ يوليوس ١٨٩٦ جالوز ٩٧ - ١ - ٤٢١ - ٢٥ مايو سنة ١٨٩٧ جالوز ٩٧ - ١ - ٥٥٠ - جيوار ١ ققرة ٢٤٥ - أوبرى ورو وإسبان ٥ ققرة ٣٦٧ ص ٢٤٧ - ورييبر ١٠ ققرة ٦٠٤ . عكس ذلك نظراً لورود قواعد خاصة لإثبات الإيجار في القانون للفرنسى بودرى وقال ١ ققرة ٩٢٧ - ولكن يلاحظ أن الإثبات هنا يتعلق بواقعة مادية لا بهقد الإيجار ذاته .

(٣) انظر أيضاً ققرة ٣٨٥ .

هذا النص أن المستأجر مسئول عن الهلاك أو التلف ، ولا يستطيع التخلص من المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي . ولكن القول بذلك يجعل هناك تعارضاً واضحاً بين المادة ٥٨٣/٢ والمادة ٥٩١/١ ، مع أنه من الميسور التوفيق ما بين النصين . ذلك أن المادة ٥٩١ / ١ مدني لم ترد أن تنسخ حكم المادة ٥٨٣ / ٢ ، ولا يزال المستأجر ، حتى تحت حكم المادة ٥٩١ / ١ مدني ، يستطيع التخلص من المسؤولية عن الهلاك أو التلف بإثبات أن الهلاك أو التلف لم يكن بخطئه ، ويكفي في ذلك أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد المادة ٥٩١ مدني ما يؤيد ذلك ، إذ تقول : « فإذا كان بالعين تلف كان المستأجر هو المسئول ، ما لم يثبت أن هذا التلف لم يكن بخطئه ، وقد تقدمت الإشارة إلى ذلك »<sup>(١)</sup> . والمذكرة الإيضاحية تحيل إلى ما قدمته في صدد المادة ٥٨٣ مدني إذ تقول : « فهو (المستأجر) مسئول عما يصيب العين من التلف ، إلا إذا أثبت أن هذا التلف لم ينشأ عن خطئه أو عن خطأ تابعيه . ويكفي في ذلك أن يثبت أنه قام بالعناية المطلوبة منه . فإن كان التلف يرجع إلى استعمال الشيء استعمالاً مألوفاً فلا يكون مسئولاً عنه »<sup>(٢)</sup> . فواضح إذن أن المشرع في المادة ٥٩١ / ١ مدني لم يرد أن ينحرف عن الحكم الوارد في المادة ٥٨٣ / ٢ مدني ، ولا يزال المستأجر يستطيع أن يتخلص من المسؤولية عن الهلاك أو التلف إذا أثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد ، أو أثبت أن الهلاك أو التلف يرجع إلى استعمال الشيء استعمالاً مألوفاً<sup>(٣)</sup> . وإنما أرادت المادة ٥٩١ / ١ مدني

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٥٣ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٥ .

(٣) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢١١ ص ٣٤٦ - ص ٣٤٧ وقرة ٢٤٣ ص ٣٨٨ - محمد حل أمام فقرة ١٥٠ ص ٣٥٤ - عبد المنعم البدر ص ٩٦ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٨٠ ص ٢٤٧ - وقرب سليمان مرقس فقرة ٢٢٧ ص ٤٠٧ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢١٢) ويضيف أن المستأجر من الناحية العملية إنما يبنى مسئوليته بإثبات السبب الأجنبي) - وقرب شفيق شعاعه في النظرية العامة للتأمين العيني فقرة ١٦٤ حيث يقول في حالة ما إذا سبق للزاماً بالرد التزام بالمحفظ وهذا ما يقع في عقد رهن الحيازة كما يقع في عقد الإيجار : « وعنده اجتماع الالتزامين معاً في عقد واحد ، يخرج الالتزام بالرد عن كونه مجرد التزام بنتيجة ، ومن ثم فإن الالتزام بالرد يعتبر مسئولاً عن الهلاك الجزئي أو الكلي ، ولكنه يستطيع التحلل من المسؤولية ولو لم يثبت السبب الأجنبي أو القوة القاهرة إذا كان قد أثبت علم وقوع تقصير منه » . ومع ذلك انظر فقرة ١٥٤ من نفس الكتاب حيث يقول : « وإذا أراد المرتهن دفع -

أن تزيد سبباً آخر لتخلص المستأجر من المسؤولية، هو أن يثبت أن الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه . وليس في هذا إلا تطبيق للقواعد العامة ، فإنه إذا لم يستطع المستأجر إثبات أنه بذل عناية الشخص المعتاد أو ألا خطأ في جانبه لأن الهلاك أو التلف يرجع إلى استعمال الشيء الاستعمال المألوف ، أو أثبت الموجر أن المستأجر لم يبذل عناية الشخص المعتاد بل قصر في اتخاذ الاحتياطات المعتادة ، بقي للمستأجر طريق آخر للتخلص من المسؤولية ، وذلك بأن يثبت أنه بالرغم من عدم بذله عناية الشخص المعتاد ، فإن هلاك العين أو تلفها يرجع إلى سبب أجنبي<sup>(١)</sup> . ويخلص من ذلك أن التزام المستأجر بالمحافظة على العين من الهلاك أو التلف هو التزام ببذل عناية لا التزام بتحقيق غاية ، ويستتبع ذلك أن يكون التزامه برد العين خالية من الهلاك أو التلف هو أيضاً التزام ببذل عناية لا التزام بتحقيق غاية<sup>(٢)</sup> .

---

المسئولية عن نفسه ، فإنه لن يستطع ذلك من طريق إثبات أنه قد بذل من العناية ما يبذله الشخص المعتاد ، بل هو مضطر إلى إثبات السبب الأجنبي أى القوة القاهرة أو فعل الغير الذى كان سبباً في الهلاك أو التلف .

وفي القانون الفرنسى ينهب بعض الفقهاء إلى أن المستأجر لا يتخلص من المسؤولية عن الهلاك أو التلف إلا بإثبات السبب الأجنبي (إسبان في أوبرى ورو وإسبان • فقرة ٣٦٧ ص ٢٣٨ وهاشم ١٩ مكرر: ١ ثانياً - دى باج ٤ فقرة ٦٧٠ - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٧٤٧ - جورسان ٢ فقرة ١١٩٨ وفقرة ١٢١٢) . وينهب فريق ثان إلى أنه يمكن أن يثبت المستأجر أنه بذل عناية الشخص المعتاد (انظر رأى أوبرى ورو في أوبرى ورو وإسبان • فقرة ٣٦٧ ص ٢٣٨ وهاشم ١٩ مكرر ١ ثانياً جيوار ١ فقرة ٢٣٦ - فقرة ٢٣٧ - بودرى وقال ١ فقرة ٩١٦ - فقرة ٩١٧) . وينهب فريق ثالث إلى أن المطلوب من المستأجر أن يثبت أن الهلاك أو التلف لم يحصل خطأ منه أو خطأ أحد تابعيه ، ولكنه لا يصل إلى إثبات ذلك حلياً بمجرد أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد ، بل يجب أن يثبت سبب الهلاك أو التلف بالذات وأن هذا السبب يرجع إما إلى قدم العين وإما إلى واقعة لم تكن عناية الشخص المعتاد تكفى لتغلب عليها (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٠٩) .

(٥) انظر الوسيط ١ فقرة ٤٢٩ ص ٦٦١ . وانظر أيضاً فقرة ٣٨٥ .

(٦) وفي عهد التفتين الملقى الجديد ، كما كان الأمر في عهد التفتين الملقى القديم ، لا يجب الموجر ، إذا حصل بالعين تلف ، أن ينتظر إلى نهاية الإيجار ، بل له أن يرجع على المستأجر بمجرد حصول التلف ، ولا يستطع المستأجر لتخلص من المسؤولية إلا بإثبات أنه بذل عناية الشخص المعتاد أو بإثبات السبب الأجنبي (انظر أيضاً فقرة ٣٩٠ - سليمان مرقس فقرة ٢٢٧ - عهد لفتاح جلد الباقى فقرة ٢١٠ وقرة ٢٤٣) .

وهناك صورة خاصة من صور الهلاك أو التلف، هي أن يكون الهلاك أو التلف سببه حريق العين. فقد قدمنا أنه نظراً لخطورة هذا السبب، قد جعل المشرع التزام المستأجر بالمحافظة على العين من الهلاك بسبب الحريق التزاماً بتحقيق غاية لا التزاماً ببذل عناية، فهو مسئول عن الحريق ما لم يثبت السبب الأجنبي ولا يكفي أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد<sup>(١)</sup>. بل إن مدى مسؤولية المستأجر عن الحريق تجاوز مدى مسؤوليته عن رد العين حتى في الحالات التي يكون فيها التزام المستأجر بالرد التزاماً بتحقيق غاية والتي سنذكرها فيما يلي<sup>(٢)</sup>. فهو في هذه الحالات الأخيرة تنحصر مسؤوليته في الجزء الذي استأجره ولا تجاوزه إلى غيره، فيكون مسئولاً عن رد هذا الجزء وحده إلا إذا أثبت السبب الأجنبي. أما في الحريق فقد رأينا أنه يكون مسئولاً لا عن الجزء الذي يشغله فحسب، بل أيضاً عن الأجزاء الأخرى من العقار إذا احترقت مع الجزء الذي يشغله، سواء كان هو الساكن الوحيد في المنزل ولا يشغل إلا جزءاً منه ما دامت النار قد بدأت في الجزء الذي يسكنه<sup>(٣)</sup>، أو كان معه مستأجرون آخرون يسكنون الأجزاء الأخرى من العقار<sup>(٤)</sup>.

**٤١٩ - قبح حالة العين بسبب أمر غير الهلاك أو التلف:** فإذا استبعدنا حالة الهلاك أو التلف. على التفصيل الذي قدمناه، ولورود نصوص خاصة بها يجب التوفيق بينها وبين نص المادة ٥٩١ مدني، فإنه يجب القول بأن التزام المستأجر برد العين طبقاً للمادتين ٥٩٠ و ٥٩١ مدني هو التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية، كالتزام المؤجر بتسليم العين وككل التزام بالتسليم أو بالرد، وذلك حتى نرجع إلى حكم القواعد العامة فيما لم يرد فيه نص خاص.

ومن ثم يكون الأصل هو أن يلتزم المستأجر برد العين بالحالة التي تسلمها عليها، والتزامه هذا هو التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية، فلا يستطيع أن يتخلص من المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي، ولا يكفي أن يثبت عناية

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٩٧.

(٢) انظر الفقرة التالية (فقرة ٤١٩).

(٣) انظر آنفاً فقرة ٤٠٠ في الماش.

(٤) انظر آنفاً فقرة ٤٠٤.

الشخص المعتاد . ولا يستند هنا الحكم إلى الفقرة الأولى من المادة ٥٩١ ملغى ، فإن هذا النص إنما يتكلم عن السبب الأجنبي في صدد هلاك العين أو تلفها ، وقد رأينا أن المستأجر يستطيع أن يتخلص من المسؤولية في هذه الحالة ، ليس فحسب بإثبات السبب الأجنبي ، بل أيضاً بإثبات أنه بذل عناية الشخص المعتاد لأن التزامه التزام ببذل عناية لا التزام بتحقيق غاية . وإنما يستند الحكم إلى القواعد العامة كما قدمنا ، فإن كل التزام بالرد أو بالتسليم هو التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية .

فإذا تغيرت حالة العين بسبب آخر غير الهلاك أو التلف ، بأن تبين مثلاً أن هناك عجزاً في مساحتها<sup>(١)</sup> أو في مقدارها لسبب لا يرجع إلى التلف ، أو تبين أن ملحقات العين ناقصة ، أو كانت العين منقولة ففصاعت ولم يتمكن المستأجر من ردها ، فإن المستأجر لا يستطيع التخلص من المسؤولية عن الرد إلا بإثبات السبب الأجنبي<sup>(٢)</sup> . ولا يكفي أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد أو أنه استعمل العين استعمالاً مألوفاً ، وبالرغم من ذلك قد وقع العجز في المساحة أو النقص في الملحقات أو فصاعت العين . بل الواجب أن يثبت مثلاً أن العجز في المساحة يرجع إلى قوة قاهرة كأكل البحر ، أو أن النقص في الملحقات يرجع إلى استيلاء جهة الإدارة لسبب لا يد له فيه ، أو أن ضياع العين يرجع إلى غارة علو مفاجئة اضطرت له لترك العين ففصاعت .

---

(١) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٠٥ - وقد قدمنا أن المستأجر لا يستطيع أن يعوض العجز في مساحة أرض زراعية بما يكون قد اغتصبه من أرض مجاورة ، ولو كان قد كسب بالتقادم حساب المؤجر هذا المقدار المكتسب ( انظر آنفاً فقرة ٤١١ ) .

(٢) قرب منصور مصطلح منصور فقرة ٢١٢ ص ٥٤٨ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٨٠ - وقرب أيضاً سليمان مرقس فقرة ٢٢٧ - وكتابه في التأمينات البحرية فقرة ٢٨٨ ص ٤٤٦ - ص ٤٤٧ ( ويبدو أنه يميز بين تلف العين وهلاكها . ففي حالة التلف يستطيع المستأجر أن يرد العين تالفة ، وعليه حتى يتخلص من المسؤولية عن التلف أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد . أما في حالة الهلاك فإن المستأجر لا يستطيع رد العين أصلاً ، فيخل بالتزامه بالرد وهو التزام بتحقيق غاية ، فلا يتخلص من المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي . ويعترض على هذا الرأي - فوق أنه يحمل الهلاك والضياع شيئاً واحداً والفرق بينهما واضح - بأن المشرع جعل حكم الهلاك هو نفس حكم التلف ، إذ جمع الاثنين معاً وجعل حكمهما واحداً سواء في المادة ٥٨٣ أو في المادة ٥٩١ ، فالتمييز بينهما على الوجه السالف الذكر فيه مخالفة صريحة لنصوص القانون ) .



وظاهر أن هناك فرقاً بين حالة هلاك العين أو تلفها وبين الحالات التي نحن بصدددها. ففي حالة هلاك العين أو تلفها تكون العين باقية، إما في صورة أنقراض إذا كانت قد هلكت، وإما في صورة متغيرة إذا كانت قد تلفت. أما في الحالات التي نحن بصدددها، فإن العين أو بعضاً منها يكون قد زال دون أن يترك أى أثر. وهذا هو الذى يبرر الاختلاف فى الحكم. ويجعل الالتزام فى حالة الهلاك أو التلف التزاماً ببذل عناية يكفى للتخلص منه أن يثبت المستأجر أنه بذل عناية الشخص المعتاد، إذ يتيسر للمؤجر والعين باقية أن يثبت العكس وأن المستأجر لم يبذل فى المحافظة عليها العناية المطلوبة، فلا يتحمل المستأجر من المسؤولية عندئذ إلا بإثبات السبب الأجنبي. ويجعل الالتزام فى الحالات الأخرى التزاماً بتحقيق غاية لا يتخلص منه المستأجر إلا بإثبات السبب الأجنبي، إذ لا يتيسر للمؤجر والعين قد ضاعت أن يثبت سبب ضياعها ومدى نسبة هذا السبب إلى المستأجر، فإذا لم يثبت هذا الأخير السبب الأجنبي تحققت مسؤوليته ورجع عليه المؤجر بالتعويض على النحو الذى سنبينه فيما يلى<sup>(١)</sup>.

ونظير ذلك أن يتأخر المستأجر فى رد العين، فإن التزامه هنا أيضاً يبقى التزاماً بتحقيق غاية، ولا يستطيع التخلص من المسؤولية عن التأخر فى الرد إلا بإثبات السبب الأجنبي كما سيجىء<sup>(٢)</sup>.

### § ٣ - كيف ومتى وأين يكون رد العين المؤجرة

٤٢٠ - كيف يكون الرد : يكون رد العين المؤجرة بوضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن هذا الأخير من وضع يده عليها دون مانع، ويكون أن يعلم المؤجر بذلك ولولم يستول على العين استيلاء مادياً<sup>(٣)</sup>. وهذا هو الرد

(١) انظر ما يلى فقرة ٤٢٤.

(٢) انظر ما يلى فقرة ٤٢٤.

(٣) والرد يكون للمؤجر أو نائبه أو خلفه، وقد يكون لمستأجر لاحق. ولكن لا يجوز للمستأجر اللاحق أن يطالب المستأجر السابق برد العين إليه، لأن حقه إنما هو حق شخصى فى فدية المؤجر ولا توجد علاقة مباشرة تربطه بالمستأجر السابق (دشنا ٢٩ يولييه سنة ١٩٢٠ الهجيرة الرسمية ٢٣ رقم ٢٣ ص ٥٥ - قنا الكلية ١٣ أكتوبر سنة ١٩٣١ الهامة ١٢ رقم ٥٠٦ ص ١٠٠٨ - قويسنا ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٣٩ الهامة ٢٠ رقم ١٩٠ ص ٥١٣). ولكن يجوز للمستأجر اللاحق أن يرفع على المستأجر السابق دعوى غير مباشرة باسم المؤجر يطالب فيها بتسليم العين.

الفعل من المستأجر للموَجَر يقابل التسليم الفعلي من الموَجَر للمستأجر فيها قدمناه<sup>(١)</sup>. ويختلف الرد الفعلي باختلاف طبيعة العين المؤجرة كما بينا في التسليم الفعلي . فرد المثل يكون بإخلاصه مما عسى أن يكون فيه من أثاث للمستأجر ورد المفاتيح للموَجَر . ورد الأرض الزراعية يكون بإخلاصها مما عسى أن يكون فيها من آلات ومواش وزراعة للمستأجر ووضعها تحت تصرف الموَجَر . ورد المنقول يكون غالباً بمناولته للموَجَر يدأ بيد ، وقد يحصل بتسليم الموَجَر مفاتيح منزل أو مخزن أو صندوق أو أى مكان آخر يحتوى هذا المنقول . وقد سبق أن أوردنا تطبيقات مختلفة للتسليم الفعلي ، وهى تصلح أيضاً أن تكون تطبيقات للرد الفعلي<sup>(٢)</sup> .

وقد يكون الرد حكماً كما في التسليم الحكيم ، ويقوم مقام الرد الفعلي . ولرد الحكيم ، كما للتسليم الحكيم ، صور ثلاث : (الصورة الأولى) أن تكون العين المؤجرة في حيازة الموَجَر قبل نهاية الإيجار كمتأجر من الباطن مثلاً ، ويظل كذلك حتى نهاية الإيجار فيستمر في وضع يده كذلك لا كمتأجر ، فتغير نيته في حيازته للعين وإن كانت الحيازة المادية تبقى كما كانت . (الصورة الثانية) أن تبقى العين المؤجرة في حيازة المستأجر بعد الإيجار ولكن لا كمتأجر ، بل على سبيل العارية أو الوديعة مثلاً ، وبذلك يتم قيام المستأجر بالتزامه من رد العين كمتأجر ، والرد هنا يكون رداً حكماً ، ويبقى التزامه بردها كمتعير أو كودع عنده<sup>(٣)</sup> .

#### (١) انظر آنفاً فقرة ١٨٣ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ١٨٤ - وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان المستأجر ، عندما عرض السيارة المؤجرة عرضاً رسمياً هل الموَجَر عند انتهاء مدة العقد ورفض الموَجَر تسلمها ، قام بإيداعها جراحاً معيناً وأفلر الموَجَر بذلك هل يد محض وورخص له في تسلمها بغير قيد ولا شرط ، فيجب حل المحكمة أن تقول كلسها في هذا الإجراء وهل يعتبر بمثابة للإيداع في حكم المادة ٣٣٩ مدق ، وهل هو يؤكد صحة العرض ويتوافر فيه موجب الإيداع من تحمل المدين وصلاحيه مكان الإيداع . فإذا كانت المحكمة قد اعتبرت أن عرض السيارة في هذه الحالة كان ناقصاً دون أن تبحث صحة الإجراء الذى اتخذه المستأجر ، وتطلبت منه أن يكون قد حصل مبدئياً حل حكم بإيداع السيارة ، فإن الحكم يكون قد خالف القانون ، إذ أن هذا الإجراء ليس من الشروط الحتمية لصحة الإجراء المائل للإيداع الذى يجب أن يعقب العرض . فكذا يجوز أن يكون هذا الإجراء المائل قد طلب ابتداء من القضاء في صورة دعوى حراسة ، يجوز أن يعرض حل القضاء كدفع في دعوى المطالبة بالأجرة ليقول فيه كلمته من حيث استيفاء الشروط السابق بيانها (نقض مدق ٢٧ ديسمبر سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ١٤٥ ص ١٠٢٢) .

(٣) ولو اشترى المستأجر العين المؤجرة ، فإن التزامه بالرد يصبح التزاماً قبل نفسه ، فينقضى باتحاد النية .

(الصورة الثالثة) أن يؤجر المؤجر العين لمستأجر آخر بعد نهاية الإيجار ، ويسلم المستأجر الأول العين للمستأجر الثاني ، فيعد قبض المستأجر الثاني للعين تسليماً فعلياً بالنسبة إلى عقد الإيجار الثاني ، ورداً حكيماً بالنسبة إلى عقد الإيجار الأول (١) .

٤٢١ - متى يكون الرد : ويكون الرد عند انتهاء الإيجار ، وتقضى بذلك صراحة المادة ٥٩٠ مدني ، فقد رأيناها تقول : « يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار . . . » (٢) . وينتهي الإيجار بانقضاء المدة التي حددها المتعاقدان أو قام بتحديدوها القانون ، أو بأن يفسخ الإيجار قبل انقضاء المدة ، أو بأي سبب آخر من أسباب انتهاء الإيجار . وسرى فيما يلي هذه الأسباب ، فإذا انتهى الإيجار بسبب منها وجب الرد .

ومع ذلك قد يستولى المؤجر على العين المؤجرة قبل انتهاء الإيجار إذا هجرها المستأجر تاركاً إياها بحيث يحنى عليها أو يحنى منها . وفي هذه الحالة لا يجوز للمستأجر أن يعد المؤجر مسئولاً عن استيلائه على العين قبل انتهاء الإيجار ، ولكن يجوز له أن يطالبه بتسليم العين مرة ثانية حتى يستوفي المنفعة في المدة الباقية ، ما لم يطلب المؤجر فسخ الإيجار لعدم قيام المستأجر بالتزامه من المحافظة على العين ونتجبه المحكمة إلى طلبه هذا .

وكما يجوز للمؤجر أن يجبس العين المؤجرة حتى يستوفي ما اشترط دفعه مقدماً من الأجرة تطبيقاً للمبادئ العامة في الحبس وفي الدفع بعدم التنفيذ (٣) ، كذلك يجوز للمستأجر أن يجبس العين عند انتهاء الإيجار فلا يردها حتى يستوفي ما ترتب في ذمة المؤجر من التزامات بموجب عقد الإيجار ، كالتعويض عن إخلال المؤجر بالتزامه من إجراء الترميمات الضرورية ، والتعويض عما استحدثه المستأجر في العين المؤجرة من بناء أو غراس أو غير ذلك من التحسينات (م ٥٩٢ مدني) على الوجه الذي سنبينه فيما يلي ، والتعويض الذي يستحقه المستأجر بسبب إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته لبيع العين المؤجرة (م ٦٠٥ / ٢ مدني) كما سئرى .

(١) انظر في هذه الصور الثلاث آنفاً فقرة ١٨٥ - وانظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٣٥١ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٤٠٩ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ١٨٨ .

وقد نص تقنين الموجبات والعقود اللبناني على سبيل الحكم صراحة في المادة ٥٨٢ «اذ يقول : « يمنح للمستأجر أن يجلس المأجور من أجل الديون المترتبة له على المؤجر والمختصة بالمأجور » .

٤٢٢ — أين يكون الرد : كان المشروع التمهيدي يتضمن نصاً في هذه المسألة هو نص المادة ٧٩١ من هذا المشروع ، وكان يجري على الوجه الآتي : « يكون رد العين المؤجرة في المكان الذي سلمت فيه للمستأجر ، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك » . فحذف هذا النص في لجنة المراجعة اكتفاء بتطبيق القواعد العامة<sup>(١)</sup> . وتقضى هذه القواعد بأنه « إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات ، وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك . ٢ — أما في الالتزامات الأخرى ، فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء ، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الأعمال » ( م ٣٤٧ مدني ) .

ويخلص من ذلك أنه إذا كان الشيء المؤجراً معيناً بالذات ، وجب ردها في المكان الذي كانت موجودة فيه وقت نشوء الالتزام بالرد ، أي وقت إبرام عقد الإيجار . فإذا كانت عقاراً وجب رده في مكان العقار ، وهذا بديهي . وإذا كانت العين متقولة معينة بالذات ، وعين مكان وجوده في عقد الإيجار ، وجب رده في هذا المكان ، ما لم يتفق المتعاقدان على مكان آخر . وقد يكون المنقول المعين بالذات لم يعين مكان وجوده وقت الإيجار ، فالمفروض أنه يتبع المستأجر حيث يوجد ، ويكون مكان رده في موطن المستأجر أو في مركز أعماله إذا كان الإيجار يتعلق بهذه الأعمال ، ما لم يتفق المتعاقدان على مكان آخر . أما إذا كان الشيء المؤجر غير معين بالذات بل معيناً بنوعه وهذا نادر ، فإن الرد يكون في موطن المستأجر أو في مركز أعماله إذا كان الإيجار يتعلق بهذه الأعمال<sup>(٢)</sup> ، ما لم يتفق المتعاقدان على مكان آخر .

وهذه الأحكام هي نفس الأحكام التي قررناها في تحديد مكان تسليم العين المؤجرة ، فيسرى على مكان الرد ما يسرى على مكان التسليم<sup>(٣)</sup> .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٥٥٠ .

(٢) منصور مصطفي منصور فقرة ٢١١ ص ٥٤٦ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ١٨٩ — وقارن الإيجار المؤلف فقرة ٣٥٣ — وتقضى المادة ٥٨١ من تقنين الموجبات والعقود اللبناني بأنه « يجب أن يمد الشيء المأجور في محل العقد » .

٤٢٣ - مصروفات الرد: ولم يرد نص يبين من يتحمل مصروفات الرد، فوجب الرجوع إلى القواعد العامة. وهذه تقضي بأن « تكون نفقات الولاية على المدين، إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك ». والمدين بالرد هو المستأجر، فهو الذي يتحمل إذن مصروفات الرد، ما لم يتفق المتعاقدان على غير ذلك<sup>(١)</sup>. وتنص المادة ٥٨١ من تقنين الموجبات والعقود اللباني على هذا الحكم صراحة إذ تقول: « يجب أن يعاد الشيء المأجور في محل العقد، وتكون نفقات إعادته على المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف مخالف ». أما مصروفات تسلم المؤجر للعين، بعد أن يضمها المستأجر تحت تصرفه ويخطره بذلك، فهي على المؤجر، إذ أن هذا التسلم التزام في ذمته<sup>(٢)</sup>.

#### § ٤ - جزاء إخلال المستأجر بالتزامه من رد العين المؤجرة

٤٢٤ - المطالبة بتعويض: إذا أخل المستأجر بالتزامه من رد العين، سواء كان ذلك بعدم ردها أصلاً، أو بالتأخر في ردها، أو بردها ناقصة، أو بردها تالفة أو هالكة، أو بردها في غير المكان الذي يجب فيه الرد، أو بعدم استيفاء ما يجب للرد من إجراءات كأن أنخلها ولكنه لم يضعها تحت تصرف المؤجر على الوجه الذي بيناه، كان للمؤجر أن يطلب تعويضاً عما أصابه من الضرر بسبب عدم قيام المستأجر بالتزامه على الوجه الذي يتطلبه القانون<sup>(٣)</sup>. هذا ما لم يثبت المستأجر أن عدم قيامه بالتزامه يرجع إلى سبب أجنبي، فبإعانة حالة الهلاك أو التلف حيث يكفي أن يثبت المستأجر أنه بذل عناية الشخص المعتاد على الوجه الذي بيناه فيما تقدم.

ويقدر التعويض بمقدار الضرر الذي أصاب المؤجر طبقاً للقواعد العامة. ففي حالة هلاك العين أو تلفها يقدر تعويض عن الهلاك أو التلف<sup>(٤)</sup>، وفي حالة

(١) انظر آنفاً فقرة ١٩٢.

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٢٤ ص ٤٠١. وانظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٣٥٤.

(٣) استئناف مخطط ٢٨ مارس سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ٢٠٧ - ٢٦ ديسمبر سنة ١٨٩٩ م

١١ ص ١٥٤ - ١١ يناير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٨٠ - ٥ يناير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ٣٥٦ -

استئناف وطني ٣ أبريل سنة ١٩٠٦ المجموعة الرسمية ١٩٠٦ رقم ٩٠.

(٤) ويقتضي التزام المستأجر من هذا التعويض حتى لو هُدمت العين قبل إصلاح ما حدث

فيها من التلف، أو فُزعت ملكيتها، أو بيعت، أو أُوْجرت لمستأجر آخر وتمهد هذا للمستأجر =

رد العين ناقصة يقدر تعويض عن النقص، وهكذا . وقد ورد نص خاص بحالة التأخر عن الرد، إذ نصت المادة ٥٩٠ مدني كما رأينا على أنه « يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار ، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى في تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر »<sup>(١)</sup> . فالتعويض عن التأخر في رد العين يتكون من شقين : ( ١ ) أجر المثل<sup>(٢)</sup> عن المدة التي تأخر فيها المستأجر عن رد العين ، وقد يكون أعلى من الأجرة الفعلية أو أدنى منها . وهذا الأجر يدفع على سبيل التعويض ، فهو ليس بأجرة لها امتياز المؤجر وحقه في الحبس وحقه في توقيع الحجز التحفظي . ( ٢ ) تعويض إضافي عما عسى أن يكون قد أصاب المؤجر من ضرر ، كأن يثبت أن شخصاً كان يرغب في استئجار العين بأجرة أعلى من أجرة المثل أو كان يرغب في شرائها بثمن عال فقوت عليه المستأجر بتأخير رد العين هذه الصيغة الراجحة ، فيرجع المؤجر على المستأجر بما فاتته من الربح<sup>(٣)</sup> .

**٤٢٥ - التنفيذ العيني :** ويموز للمؤجر أن يطلب تنفيذ المستأجر لالتزامه عيناً إذا كان ذلك ممكناً ، كما إذا بقي المستأجر في العين بعد انتهاء الإيجار ولم يردها ، فالمؤجر أن يطلب الحكم بإخراج المستأجر قهراً إذا كان الإيجار لم يتجدد تجديداً ضمناً ، مع التعويض على الوجه الذي بيناه . ويموز للمؤجر أن يلجأ إلى قاضي الأمور المستعجلة لطلب إخلاء العين وطرد المستأجر في هذه الحالة<sup>(٤)</sup> ، ولكن

— أن يقوم بإصلاح التلف بمصروفات من عنده (الإيجار المؤلف بقرة ٣٥٥ ص ٤٥٧ هامش ٢ - أنسكلوبيدي دالوز ٣ لفظ Louage بقرة ٤٧٩) .

( ١ ) انظر آتفاً بقرة ٤٠٩ .

( ٢ ) استئناف وطني ١٦ ديسمبر سنة ١٩١٣ الفرائع ١ رقم ١٨٤ ص ٣٢٨ - الإسكتلوية الوطنية ٢٦ أبريل سنة ١٩٣٧ الهامة ١٨ رقم ٣٦٦ ص ٧٤٨ .

( ٣ ) وإذا كان التأخر في رد العين ناشئاً عن فعل المستأجر وعن فعل شخص يطالب باستحقاق العين في الوقت ذاته ، كان للمؤجر أن يرفع دعواه على الاثنين معاً ( استئناف غنطيل ١١ يناير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٨٠ ) - وكثيراً ما يشترط المؤجر لإلزام المستأجر برد العين المؤجرة وما عليها من زراعة لتكون تعويضاً عن عدم رد الأطنان المؤجرة وإبقائها تحت يد المستأجر دون وجه حق . ونرى أنه يحسن اعتبار هذا الشرط شرطاً جزائياً تجري عليه أحكامه ومنها جواز التخفيض ( انظر مايل بقرة ٤٣١ في الهامش وبقرة ١٦٣ في الهامش ) . وانظر في ذلك الإيجار المؤلف بقرة ٣٥٥ .

( ٤ ) وقد قضت محكمة بئى سويت الجزئية بأنه من المبادئ المقررة قانوناً أن حالة إخراج =

قاضى الأمور المستعجلة غير مختص بالحكم بطرد المستأجر بصفة مستعجلة وإخلاء العين إذا قام نزاع جدى فى صحة الإخلاء ، لأن الأحكام التى تصدر من قاضى الأمور المستعجلة لا يجوز أن تمس أصل الدعوى (١) .

**٤٢٦ - المسؤولية الجنائية عن التبرير :** هذا ولا يتصور هنا أن يطلب المؤجر فسخ الإيجار لعدم قيام المستأجر بالتزامه من رد العين ، لأن المقروض أن العين لا ترد إلا عند انتهاء الإيجار فلامعنى لطلب الفسخ .

ولكن يوجد بدل هذا الجزاء جزء آخر خاص بإيجار المتقولات ، فإن المستأجر إذا لم يرد متقولا تسلمه بعقد إيجار فى الميعاد المحدد للرد ، جاز أن يعد هذا تبديداً معاقباً عليه إذا كان قد اختلس الشيء وتوافرت أركان الجريمة . ويعد تبديداً أن يعدم المستأجر المنقول المؤجر عمداً (٢) ، وكذلك يعد تبديداً أن يبيع المستأجر المنقول المؤجر أو يرهنه (٣) .

وعلى ذلك قد يكون للمؤجر ضد المستأجر دعاوى ثلاث لإجباره على رد العين المؤجرة : الأولى دعوى استحقاق باعتباره مالكا للعين المؤجرة إذا كان مالكا لها وهذه دعوى عينية ، والثانية دعوى الإخلاء بصفته مؤجراً وهذه الدعوى شخصية يستمددها من عقد الإيجار سواء كان مالكا أو لم يكن ، والثالثة دعوى جنائية هى دعوى التبديد يقيمها على المستأجر إذا كانت العين المؤجرة متقولا وبددها هذا الأخير (٤) .

---

= المستأجر التى تكون مدة إجارته قد انتهت وأنذر بطلب الإخلاء فى نهاية المدتين الأمور المستعجلة التى يختص بالحكم فيها قاضى الأمور المستعجلة ، لأن وضع يد المستأجر يعتبر بلا مبرر شرعى فيجوز إخراجها قهراً بدعوى مستعجلة ( بنى سويف الجزئية ١٢ نوفمبر سنة ١٩٢٣ الهامة ٤ ص ٩٣٦ ) - انظر أيضاً فى هذا المعنى : مصر الوطنية ( مستعجل ) ٦ مارس سنة ١٩٢٩ الهامة ٢٠ رقم ١٣٣ ص ٣٦٣ - استئناف مختلط ١٨ يناير سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ٩٥ - ٣ ديسمبر سنة ١٩٠٢ م ٢٥ ص ٢٣ - ٢١ يونيو سنة ١٩٠٥ م ١٧ ص ٣٤٥ - ١٩ ديسمبر سنة ١٩٠٦ م ١٩ ص ٣٥ - ٦ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٥ ص ٤٨ .

( ١ ) انظر فى ذلك الإيجار للمؤلف بقرة ٣٥٦ .

( ٢ ) محكمة جنح نيس ٣٠ يونيو سنة ١٩١٠ دالوز ١٩١١ - ٢ - ٣٢٥ - محكمة

جنح السين ٢٣ يونيو سنة ١٩١١ جازيت دى تريبيون ٢ أغسطس سنة ١٩١١ .

( ٣ ) محكمة جنح ليل ٧ نوفمبر سنة ١٩٠٧ جازيت دى پاليه ٧ ديسمبر سنة ١٩٠٧ -

محكمة كان الاستئناف ٤ مايو سنة ١٩١٠ مجموعة أحكام كان ١٩١١ ص ٥٤ .

( ٤ ) وذهب رأى إلى أنه يجوز كذلك للمؤجر أن يرفع دعوى استرداد الحيازة على المظالم =

## ٤٢٧ - التزام المستأجر برد العين المؤجرة غير قابل للتقسيم :

هنا ويلاحظ أن التزام المستأجر بالرد كالتزام المؤجر بالتسليم غير قابل للتقسيم : فإذا استأجر العين عدة أشخاص ، أو مات المستأجر وترك ورثة متعددين ، فلمؤجر أن يطالب أى واحد منهم برد العين بأكملها ، لا بالتقسيط على رد حصته منها ، ولهذا أن يرجع على الباقيين . أما حق المؤجر في التعويض فينقسم ، ويرجع المؤجر على كل بمقدار نصيبه في التعويض ، ولو كان من يرجع عليه مستعداً لرد حصته في العين المؤجرة لما تقدم من أن الالتزام بالرد لا ينقسم . ولئن كان مستعداً أن يرد حصته أن يرجع على من كان مقصراً في ذلك . وقد سبق بيان مثل هذا عند الكلام في التزام المؤجر بتسليم العين<sup>(١)</sup> .

### المطلب الثاني

#### العين المؤجرة زادت شيئاً

## ٤٢٨ - أنواع المصروفات التي يتفقها المستأجر : قد يتفق المستأجر

مصروفات على العين المؤجرة ، وهذه المصروفات إما أن تكون مصروفات ضرورية أو مصروفات نافعة أو مصروفات كمالية .

ولم ينص المشرع في عقد الإيجار على حكم خاص بالمصروفات الضرورية وبالمصروفات الكمالية ، فتسرى بالنسبة إليها القواعد العامة . أما المصروفات النافعة ، فقد أورد في شأنها نصاً خاصاً منبئاً عما يلي .

## ٤٢٩ - المصروفات الضرورية والمصروفات الكمالية : فإذا أنفق

المستأجر مصروفات ضرورية لحفظ العين ، وجب تطبيق القواعد العامة كما قدمنا ، وهذه تقضى بأن : على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يردى إلى الحائز جميع ما أنفق

= إذا غير هذا حيازته فوضع يده على العين المؤجرة لا يستأجر بل كمالك العين ، فيرد المالك المصروفات استرداداً . الحازة باعتبار أن المستأجر كان يحوز العين نيابة عنه ( يردى وقال ١ فقرة ١٩٦٧ ) .

انظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٢٥٧ - فقرة ٢٥٩ .

( ١ ) انظر أيضاً فقرة ٢٠٠ - وانظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٢٦١ .



من المصروفات الضرورية (م ١/٩٨٠ مدني) . وقد قلنا أن المصروفات الضرورية لحفظ العين يلتزم بها المؤجر ، ويجوز أن يقوم بها المستأجر ويرجع بها على المؤجر تطبيقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة ٩٨٠ مدني (١) . وللمستأجر حق حبس العين المؤجرة حتى يستوفي هذه المصروفات (م ٢٤٦ / ٢ مدني) ، كما أن له حق امتياز على المنقول المؤجر (م ١١٤٠ مدني) ، أما العقار فالامتياز عليه للمقاول أو المهندس اللذين قاما بالأعمال اللازمة لحفظ العين (م ١١٤٨ مدني) .

أما المصروفات الكالية التي ينفقها المستأجر في زخرفة العين وتزيينها ، كزخرفة أسقف الغرف وتكسية الحيطان بالورق أو تلويها وفرش الأرض بالشمع أو تغيير خشب الأرضية بخشب باركيه وزراعة الحديقة بما يستلزم ذلك من أسمدة وتقاوى وشجيرات ، فهذه أيضاً تسرى في شأنها القواعد العامة ، وتنص الفقرة الثالثة من المادة ٩٨٠ مدني في هذا الصدد على ما يأتي : « فإذا كانت المصروفات كالية فليس للحائر أن يطالب بشيء منها ، ومع ذلك يجوز له أن ينزع ما استحدثه من منشآت على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى ، إلا إذا اختار المالك أن يستبقها مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة » . وقد قلنا أن المؤجر لا يلتزم بهذه المصروفات ، وأن المستأجر هو الذي يقوم بها إذا شاء ذلك (٢) . فإذا أنفق المستأجر شيئاً من هذه المصروفات الكالية ، فليس له عند رد العين إلى المؤجر أن يطالبه بها ، وإذا ترك ما استحدثه من منشآت كالية لم يجوز له أن يطالب المؤجر بأى تعويض عنها . ولكن له أن ينزعها من العين المؤجرة ، وفي هذه الحالة يلتزم بإعادة العين إلى أصلها بعد أن ينزع المنشآت . ويجوز للمؤجر أن يمنعه من نزاعها إذا دفع له قيمتها مستحقة الإزالة .

وإذا وجب على المؤجر أن يرد للمستأجر ما أنفقه من مصروفات ضرورية لحفظ العين ، أو وجب عليه أن يدفع له قيمة المنشآت الكالية مستحقة الإزالة على الوجه الذي بيناه ، فإن له أن يطلب من القاضى أن يقرر ما يراه مناسباً للوفاء بهذا الالتزام ، والقاضى طبقاً للمادة ٩٨٢ مدني « أن يقضى بأن يكون

(١) انظر آتفاً فقرة ٢٢٦ .

(٢) انظر آتفاً فقرة ٢١٦ .

الوفاء على أقساط دورية بشرط تقديم الضمانات اللازمة . وللمالك أن يتحلل من هذا الالتزام إذا هو عاجل مبلغاً يوازي قيمة هذه الأقساط مخصوصاً منها فوائد السمر القانوني لغاية مواعيد استحقاقها . ويغلب في المصروفات الضرورية والمصروفات الكمالية ألا تكون من الجسامة بحيث تبرر أن يتقدم المؤجر للقاضي بهذا الطلب .

٤٣٠ — المصروفات النافعة : نص قانوني : وقد يتفق المستأجر على العين المؤجرة ومصروفات نافعة. وهذه قد تكون مصروفات يتفقها على الترميمات التأجيرية اللازمة للعين ، وقد قدمنا أن المستأجر يلتزم بإجراء هذه الترميمات<sup>(١)</sup> ، فلا يرجع بشيء مما صرفه في هذا الشأن على المؤجر .

وقد تكون هذه المصروفات أنفقها المستأجر للقيام بترميمات ضرورية للارتفاع بالعين المؤجرة ، وهذه يرجع بها على المؤجر بالشروط التي قدمناها<sup>(٢)</sup> . وقد تكون مصروفات أوجد بها المستأجر في العين المؤجرة بناء ، أو غراساً ، أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة العقار المؤجر ، كأن أدخل المياه والنور والغاز في العين المؤجرة ، أو أكثر من مرافق العين وحسن من استغلالها ، أو شق مصرفاً أو ترعة في الأرض الزراعية . وقد ورد في هذه المصروفات نص خاص بعقد الإيجار ، إذ تنص المادة ٥٩٢ من القانون المدني على ما يأتي :

١ — إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غراساً أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة العقار ، التزم المؤجر أن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفق في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار ، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك .

٢ — فإذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته ، كان له أيضاً أن يطلب من المستأجر إزالتها . وله أن يطلب فوق ذلك تعويضاً عن الضرر الذي يصيب العقار من هذه الإزالة إن كان للتعويض مقتضى .

٣ — فإذا اختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات مقابل رد إحدى .

(١) انظر آتفاً فقرة ٣٨٧ وما بعدها .

(٢) انظر آتفاً فقرة ٢٢٠ .

## القيمتين المتقدم ذكرهما ، جاز للمحكمة أن تنظره إلى أجل اللوفاء بها ،<sup>(١)</sup> .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٩٣ من المشروع التمهيدى على وجه يطفىح مع ما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد ، فيما عدا أن الفقرة الثانية من المشروع التمهيدى كانت تشترط إذا طلب المؤجر إزالة التحسينات أن يثبت « أن هذه التحسينات لا تعود عليه بأية فائدة » . وفى لجنة المراجعة حذف الحكم الخاص بضرورة إثبات عدم فائدة التحسينات من الفقرة الثانية ، وأدخلت بعض تعديلات لفظية ، وأقرت اللجنة النص تحت رقم ٦٢١ فى المشروع النهائى . وفى اللجنة التشريعية لمجلس النواب أدخلت تعديلات لفظية أخرى « حتى يكون معنى النص واضحاً فى أن المؤجر يكون له الحق عند انقضاء الإيجار فى استيفاء ما استحدثه المستأجر من التحسينات فى مقابل رد إحدى القيمتين - ما أنفقه المستأجر فى التحسينات أو ما زاد فى قيمة العقار حتى لو كان المستأجر قد استحدث هذه التحسينات دون علم المؤجر أو رغم معارضته » ، فصار النص بذلك مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وأقره مجلس النواب تحت رقم ٦٢٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٩٢ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٥٤ - ص ٥٥٧ ) .

ويقابل النص فى التقنين المدنى القديم : م ٤٨١/٣٩٤ - من استأجر أرضاً زراعية وغرس فيها أشجاراً ، فلا يجوز له قلعها إلا إذا كانت شجيرات معدة للقلع ، وللمؤجر الخيار بين قلع الأشجار المغروسة بكونه وإنه وإلزام المستأجر بمصاريف القلع وبين إبقائها ودفع قيمتها للمستأجر حسب التقويم .

م ٤٨٢/٣٩٥ - وفى حالة ما إذا أراد قلعها ، لزمه أن ينتظر الزمن الذى يوافق نفلها فيه عادة .

( وسنورد فى المتن ما يوجد من خلاف بين أحكام التقنين القديم وأحكام التقنين المدنى الجديد ) .

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٥٩ ( مطابق فيما عدا أن التقنين السورى يميز ما إذا كانت التحسينات بموافقة المؤجر أو كانت يغير موافقة ، أما التقنين المصرى فيميز بين ما إذا كانت التحسينات يعلم المؤجر ودون معارضته أو كانت بدون علمه أو رغم معارضته - ولا فرق فى الحكم ، فإن التحسينات إذا استحدثت يعلم المؤجر ودون معارضته كان هذا موافقة ضمنية منه تمثل الموافقة الصريحة ، وإذا استحدثت رغم معارضته أو بغير علمه فإنه يكون غير موافق فعلاً أو حكماً ) .

التقنين المدنى الليبى م ٥٩١ ( مطابق ) .

التقنين المدنى العراقى م ٧٧٤ : ١ - إذا انقضت الإجارة وكان المستأجر قد بنى فى المأجور بناء أو غرس فيه أشجاراً أو قام بتحسينات أخرى مما يزيد فى قيمته ، وكان ذلك على الرغم من معارضته المؤجر أو دون علمه ، ألزم المستأجر بهدم البناء وقلع الأشجار وإزالة التحسينات . فإذا كان ذلك يضر بالمأجور ، جاز للمؤجر أن يملك ما استحدثه المستأجر بقيمته مستحقاً لقلع .

٢ - أما إذا أحدث المستأجر شيئاً من ذلك يعلم المؤجر ودون اعتراضه منه ، فإن المؤجر يلتزم بأن يرد للمستأجر الأقل مما أنفقه أو ما زاد فى قيمة المأجور ، ما لم يكن هناك اتفاق خاص =

وهذا النص يورد أحكاماً تخالف قليلاً الأحكام التي تقررها القواعد العامة في شأن المصروفات النافعة (م ٢/٩٨٠ و ٩٢٤ - ٩٢٥ مدني) كما سنرى ، وهي تميز بين ما إذا كان المستأجر أوجد البناء أو الفراس أو التحسينات الأخرى بعلم المؤجر ودون معارضته ، أو أوجدتها دون علمه أو رغم معارضته . فتكلم في كل من هذين الفرضين ، ثم فيما للمستأجر من حق الحبس وفيما للمؤجر من حق في أن ينظر إلى أجل وفيمن تكون له ملكية المباني والفراس أثناء الإيجار .

### ٤٣١ - المستأجر أوجد البناء أو الفراس أو التحسينات الأخرى بعلم

المؤجر ودون معارضته : ومعنى ذلك أن المؤجر ، وقد علم بالتحسينات ولم يعارض فيها ، أنه موافق عليها موافقة ضمنية على الأقل . بل قد يكون المؤجر قد اتفق مع المستأجر على هذه التحسينات ، فإن وجد اتفاق بينهما يبين ما يجب اتباعه من الأحكام روعي هذا الاتفاق . وقد يقضي الاتفاق بأن يكون للمستأجر الحق في استحداث التحسينات في العين المؤجرة ، وعند انتهاء الإيجار

= يقضى بغير ذلك . ٣ - فإذا أحدث المستأجر شيئاً من ذلك بأمر المؤجر ، فإن المؤجر يلتزم بأن يرد للمستأجر ما أنفق به بالقدر المعروف ، ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك .

( والتفتين العراقي يميز بين فروض ثلاثة ويميل لكل فرض حكمه : ( ١ ) استحداث التحسينات بأمر المؤجر : فيرد للمستأجر ما أنفق به بحيث لا يزيد على المألوف . ( ٢ ) استحداث التحسينات بعلم المؤجر ودون معارضته : فيرد للمستأجر الأقل ما أنفقه أو ما زاد في قيمة العين ، وفي هذا تتفق أحكام التفتين العراقي مع أحكام التفتين المصري . ( ٣ ) استحداث التحسينات دون علم المؤجر أو رغم معارضته : فيلزم المستأجر بالإزالة إلا إذا كانت الإزالة تضر بالعين فيستحق المؤجر التحسينات بقيمتها مستحقة الإزالة فانظر عباس حسن المراف فقرة ٩٤٥ - فقرة ٩٤٨ ) .  
تفتين الموجبات والقواعد البناني م ٥٨٣ : إذا أنشأ المستأجر بنايات أو أفراساً أو غيرها

من التحسينات التي زادت في قيمة المأجور ، وجب على المؤجر أن يعيد إليه في نهاية الإجارة إما قيمة النفقات وإما قيمة التحسين على شرط أن تكون تلك التحسينات قد أجريت مع علمه وبدون معارضته . وإلا فيحق للمؤجر بعد إقامة البرهان على أن تلك التحسينات لا تعود عليه بفائدتها ، أن يطلب من المستأجر نزعها وتوضيحه عند الانقضاء عن الأضرار التي تصيب العقار من هذا أما إذا أثر المؤجر أن يحتفظ بالتحسينات ويدفع إحدى القيمتين المتقدم ذكرهما ، فيجوز للقاضي أن يحين له مهلاً لأدائها .

( وأحكام التفتين البناني تتفق مع أحكام التفتين المصري ، فيما هنا أن التفتين البناني ، كالمشروع التمهيدى التفتين المصري ، يشترط ، إذا طلب المستأجر إزالة التحسينات التي أجريت بغير علمه أو رغم معارضته ، أن يثبت أن هذه التحسينات لا تعود عليه بفائدة ) .

يكون للموَجِّر الخيار في أن يستبقى التحسينات بقيمتها حسب تقويم الخبراء مستحقة البقاء أو مستحقة الإزالة بحسب الاتفاق . وقد يكون الاتفاق على أنه ليس للمستأجر أن يستحدث شيئاً في العين المؤجرة ، فإن فعل وجب أن يرد العين خالية مما استحدثه مع إعادتها إلى أصلها ، أو أن يستبقى المؤجر ما استحدث دون تعويض<sup>(١)</sup> . وقد يتفق على أن المستأجر يقوم بتحسينات في العين المؤجرة وتكون ملكاً للموَجِّر عند انتهاء الإيجار<sup>(٢)</sup> . وهكذا يتنوع اتفاق المتعاقدين ، وينفذ ما اتفقا عليه ما دام غير مخالف للآداب وللنظام العام<sup>(٣)</sup> .

فإذا لم يوجد اتفاق ، واقتصر المؤجر على الموافقة الصريحة أو الضمنية بأن علم ولم يعارض ، فإن الفقرة الأولى من المادة ٥٩٢ مدني تقضي بأن يستبقى المؤجر البناء أو الفراس أو التحسينات الأخرى لأنه كان موافقاً على استحداثها ، ويرد للمستأجر عند نهاية الإيجار أقل القيمتين ، ما أتفق في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة<sup>(٤)</sup> . وهذا الحكم يتفق مع القواعد العامة في حالة من يقيم

(١) استئناف مخطوط ٩ يناير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٠٦ - وقرب ٢٤ مايو سنة ١٩٢٧ م

٣٩ ص ٥٠٩ .

(٢) استئناف مخطوط ٢٨ مارس سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ ص ١٢٣ - وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كان عقد الإيجار منصوباً فيه على أن كل مايجده المستأجر في الأعيان المؤجرة من إصلاحات أو إنشادات يكون ملكاً للموَجِّر ، ثم باع المؤجر هذه الأعيان ، فكل الحقوق التي كسبها المؤجر قبل المستأجر من هذا العقد تعتبر من ملحقات المبيع ، فننتقل بحكم القانون إلى المشتري . وتبناً لذلك يكون المشتري حق مطالبة المستأجر بتعويض الضرر الناتج من فعله غير المشروع بتلك الأعيان ( نقض مدني ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٦ ص ٨٣ ) .

(٣) انظر في تنوع هذه الاتفاقات هودوي وقال ١ فقرة ٦٦٦ - فقرة ٦٤٦ .

(٤) وهذا يشمل إدخال معدات المياه والنور الكهربائي والغاز والتلفون والراديو وما إلى ذلك ( م ٥٨١ مدني ) . ولا يكفي ليعتبر المؤجر موافقاً على إدخال هذه المعدات أن يكون ملزماً بموجب نص القانون ( م ٥٨١ مدني ) يترك المستأجر يدخلها في العين المؤجرة ، فقد يكون مع ذلك غير موافق عليها ، لا يعني أن يكون له الحق في منع المستأجر من إدخالها ، بل يعني أن يكون له الحق في نهاية الإيجار في طلب إزالتها ، وعندئذ تسمى أحكام التحسينات التي تدخل العين المؤجر يعتبر موافقة المؤجر ( انظر ما يلي فقرة ٤٣٢ - وانظر مكرس ذلك وأن التزام المؤجر يترك المستأجر يدخل هذه التحسينات يقوم مقام الموافقة عليها فلا يجوز للموَجِّر طلب الإزالة محض على إمام فقرة ١٥٢ ص ٣٦٤ ) . هذا وتقضي المادة ٧٢ من القانون الفرنسي الصادر في أول سبتمبر سنة ١٩٤٨ بالترخيص للمستأجر في إدخال المياه والكهرباء والغاز =

منشآت على أرض مملوكة لغيره وهو يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها .  
 فإن المادة ٩٢٥ مدنى - ونحيل عليها المادة ٢/٩٨٠ مدنى - تقضى بالآ  
 يكون لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة ، ويرد لصاحب المنشآت أقل القيمتين ،  
 ما أنفق في المنشآت ( قيمة المواد وأجرة العمل ) أو ما زاد في قيمة الأرض .  
 ولكن المادة ٩٢٥ مدنى تجيز لصاحب المنشآت نزعها مع إعادة العين إلى أصلها ،  
 ولا تجيز المادة ٩٩٢ مدنى ذلك . فلا يجوز إذن للمستأجر أن يطلب نزع التحسينات  
 إذا أراد المؤجر استبقاها ، خلافا لما تقضى به القواعد العامة ، ويجب عليه أن  
 يكتفى بأقل القيمتين المتقدم ذكرهما . ولما كانت المادة ٩٩٢ مدنى تفرض أن  
 العين المؤجرة عقار ، ففى المقول ( كما إذا كانت العين المؤجرة سيارة واستحدث  
 فيها المستأجر تحسينات ) يجب تطبيق القواعد العامة المتقدم ذكرها ، فيجوز  
 لمستأجر السيارة أن يطلب نزع التحسينات إذا لم يرض بأخذ أقل القيمتين .  
 أما التحسين المدنى القديم فأحكامه تختلف ، ويجب التمييز فى عهد هذا التحسين  
 بين المصروفات النافعة والبناء والفراس .

فإذا قام المستأجر بمصروفات نافعة للعين ، فقد كانت القواعد العامة تقضى  
 بأن للمستأجر أن يرجع على المؤجر بأقل القيمتين ، ما أنفقه أو ما زاد في قيمة  
 العين ، ويكون للمستأجر أن يجبس العين حتى يستوفى ما يستحقه ( م ٦٠٥ فقرة  
 ثانية / ٧٣١ فقرة ثانية مدنى قديم ) . ولكن القضاء المصرى جرى بأن المستأجر  
 لا يرجع بشئ على المؤجر بسبب المصروفات النافعة التى ينفقها على العين<sup>(١)</sup> ،

---

= والتلفون ، تلزم المؤجر برد نفقات كل ذلك ( فيما عدا التلفون ) للمستأجر عند نهاية الإيجار ،  
 بعد خصم ١/٦ من هذه النفقات عن كل سنة منذ إدخال هذه التحسينات ، وبعد استئزال المصروفات  
 الكالية ( انظر أنفاً فقرة ٣٧٦ فى الهامش ) .

( ١ ) استئناف مخطوط ٣ يناير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٠٤ - وقد قضت محكمة استئناف  
 أسبوط بأن التحسينات التى يلزم المالك بقيمتها هى تلك التى يكون إحداثها بحسن نية ، فإذا كان  
 من أحدها لا يعتقد أنه مافك للأرض فإنه يعتبر سوء النية ، وفى هذه الحالة يكون ملزماً بإزالة  
 ما أحدثه بدون أن يكون له حق الرجوع على المالك ، وحل هذه القاعدة لا يجوز للمستأجر أن  
 يطالب المالك بقيمة ما أدخله من التحسينات على العين المؤجرة ( استئناف أسبوط ٥ يولية سنة ١٩٢٨  
 المبيعة الرسمية ٢٩ رقم ١٤٣ ص ٢٢٧ ) . وقضت محكمة استئناف مصر بأن عقد الإيجار  
 بطبيعته القانونية لا يجيز للمستأجر إجراء أى تعديل أو تغيير فى العين المؤجرة ، فإذا أحدث لى  
 إصلاح أو تحسين فإنه يعد مجازفاً ولا يجوز له المطالبة بقيمة أو بتعويض عنه ولا محل للمقول =

يدعوى أن المستأجر ملزم برد العين بالحالة التي هي عليها وقت الرد فلا يسترد ما زاد فيها ولا يعرض ما نقص منها إلا إذا كان التلف بتقصير منه<sup>(١)</sup>، ولأن المصروفات النافعة التي أنفقها المستأجر إنما أراد بها فائدته هو لا فائدة المؤجر حتى يستكمل الانتفاع بالعين فلا يستطيع الرجوع بدعوى الفضالة<sup>(٢)</sup>، وكذلك لا يستطيع الرجوع بدعوى الإثراء بلا سبب لأن هذه الدعوى في التقنين المدني القديم كانت دعوى احتياطية لا يجوز الانتجاع إليها إذا كان هناك عقد يحدد العلاقات بين الطرفين . ولكن يستطيع المستأجر نزاع ما أوجده في العين المؤجرة من تحسينات ، بشرط أن يعيد العين إلى حالتها الأصلية<sup>(٣)</sup> .

وإذا أقام المستأجر بناء في العين المؤجرة ، وجب تطبيق القواعد العامة في التقنين المدني القديم ( م ٦٥ من التقنين الوطني )<sup>(٤)</sup> ، وهذه تقضى بأن يكون

= باعتبار المستأجر فضولياً في الإصلاحات التي يقوم بها أو بتطبيق نظرية الإثراء على حساب الغير بدون سبب باعتبار أن المالك انتفع من عمل المستأجر ( استئناف مصر ١٧ نوفمبر سنة ١٩٣٠ الهامة ١١ رقم ٣٦٠ ص ٧٠٩ ) . وقضت محكمة النقض بأن التزامات المؤجر في القانون المدني القديم كانت سلبية ، وذلك بترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ولا يلزم المؤجر بإجراء الترميمات اللازمة في العين المؤجرة أثناء مدة الانتفاع إلا إذا اشترط ذلك في العقد ، كما كان المستأجر ملزماً برد العين المؤجرة بالحالة التي هي عليها . ومفاد ذلك إعفاء المؤجر من أداء المصروفات النافعة إلا عند الاتفاق عليها بالعقد ، ومن ثم فلا يكون الحكم قد خالف القانون إذا قضى برفض تعويض المستأجر عن إصلاح البور وإحياء الموات بالعين المؤجرة مادام لم يثبت حصول الضرر . . . . . سها ( نقض مدني ٧ يونيو سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ٩٤ ص ٦٧٢ ) .

( ١ ) جرائعولان في العقود فقرة ٣٨٩ .

( ٢ ) وهذا هو الحكم في القانون الفرنسي ( بلاتيهول وديوير ١٠ فقرة ٦٠٧ ) .

( ٣ ) ولا يستطيع المؤجر أن يطالب بإعادة العين إلى أصلها إلا بعد انتهاء الإيجار ( استئناف مخطط ٢٧ أبريل سنة ١٩٤٤ م ٥٥ ص ١١٥ ) . وانظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٣٦٤ .

( ٤ ) أما التقنين المخطط فيختلف عن التقنين الوطني ، فقد قضت المادة ٨٩ مدني مخطط على أن « من بنى أو غرس في أرض بإذن صريح من مالكها بدون شرط ولا قيد يكون مالكا للأرض التي أقيم عليها البناء أو التي يشغلها الفراس » . ونصت المادة ٩٠ مدني مخطط على أنه « إذا لم يثبت حصول الإذن من المالك بدون شرط ولا قيد تحجر الأرض حاوية ، ويكون للمالك الخيار بين طلب هدم البناء وإزالة الفراس وبين إبقائها له مع دفع قيمة المهمات والأدوات وأجرة العمالة » . ونصت المادة ٩١ مدني مخطط على أنه « إذا كان لدى من غرس أو بنى أسباب مقبولة ليعتقد أنه مالك ، فلا يصير إزالة الفراس أو البناء ، بل للمالك الحق أن يدفع ما زاد على قيمة العقار بحسب ما يقدره أهل الخبرة » .

الموئجر الخيار بين طلب إزالة البناء وطلب إبقائه . فإن طلب إزالته فعلى المستأجر أن يقوم بذلك على نفقته ، وعليه أن يرد العين إلى أصلها أو يدفع تعويضاً للموئجر عما أحدثه من الخسارة بسبب إزالة البناء . وإن طلب الموئجر إبقاء البناء ، فعليه أن يدفع للمستأجر تعويضاً هو أقل القيمتين ، قيمة البناء مستحق المدمر وما زاد في العين بسبب البناء<sup>(١)</sup> . وهناك رأى يذهب إلى أن علم الموئجر بالبناء وسكوته عليه يعد رضاء ضمناً به ، فيلزم بدفع ما زاد في قيمة العين بسبب البناء إذا أراد إبقائه . ولكن الرأى الراجح أن مجرد علم الموئجر بأن المستأجر يبني في العين المؤجرة وسكوته على ذلك لا يعدل من حقه ، بل يبقى له حق الخيار المتقدم ، هذا ما لم يتبين جلياً من الظروف أن الموئجر أراد بسكوته الزول عن حقه في الخيار المذكور<sup>(٢)</sup> . ولا يتقيد الموئجر بميعاد معين في استعمال حق خياره<sup>(٣)</sup> ،

(١) جرائمونان في العقود فقرة ٣٨٩ - هالتون ٢ ص ١٢٦ - استئناف وطني ٢٥ أكتوبر سنة ١٨٩٣ الحقوق ٨ ص ٣٠٥ - استئناف مخطط ٩ يناير سنة ١٨٩٥ م ٧ ص ٧٥ - ٩ مارس سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ١٥٤ - وينتقل خيار المؤجر إلى المشتري منه على خلاف في الرأى ( استئناف مخطط ١٦ فبراير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٩٦ ) .

ومع ذلك فقد قضى بأن المستأجر الذي بنى دون إذن المؤجر لا يستحق أى تعويض حتى لو اختار المؤجر استبقاء البناء ، لأن المستأجر إنما كان يعمل لصالحه هو لا لصالح المالك ويقصد زيادة منفعة بأكثر مما رخص له فيه ، فلا يجوز له الاستناد إلى نظرية الإثراء بلا سبب للرجوع بقيمة ما انتفع به ( استئناف أسبوط ٥ يولييه سنة ١٩٢٨ المجموعة الرسمية ٢٩ رقم ١٤٣ ص ٣٣٧ - استئناف مصر ١٧ نوفمبر سنة ١٩٣٠ الحاماة ١١ رقم ٣٦٠ ص ٧٠٩ - ٨ ديسمبر سنة ١٩٣٦ الحاماة ١٧ رقم ٢٦٦ ص ٥٤٩ ) .

(٢) ولكن إذا بنى شخص في أرض يعتقد بحسن فيه أنها ملكه ، فإن المالك لا يستطيع طلب الإزالة ، ويكون غير أمين يدفع ما صرف على البناء أو يدفع ما زاد في قيمة الأرض ( م ٣/٦٥ مدني وطني قديم ) . وقيل على ذلك قضت محكمة استئناف مصر الوطنية بأنه إذا أباح المؤجر للمستأجر البناء ، اعتبر المستأجر حسن النية وفقاً للمادة ٦٥ مدني ، وعلى ذلك لا يجوز للموئجر طلب الإزالة بل يلزم بأخذ البناء ودفع قيمة يلاصق الطريقتين ، إما قيمة التكاليف وإما زيادة للقيمة التي عادت على الأرض بسبب البناء ، ويكون للمستأجر الباقي حق حبس البناء تحت يده حتى يستول على قيمة البناء وفقاً للمادة ٢/٦٥٥ مدني ( استئناف مصر ١٦ أبريل سنة ١٩٣٠ الحاماة ١٢ رقم ١٣١ ص ٢٤٥ ) . وانظر أيضاً استئناف مصر ٩ ديسمبر سنة ١٩٢٩ الحاماة ١٠ رقم ١٥٢ ص ٣٠٤ - ١٢ يناير سنة ١٩٣٢ المجموعة الرسمية ٣٣ رقم ٢٠٠ ص ٣٩٥ - ٢٥ يناير سنة ١٩٣٢ الحاماة ١٣ رقم ٢٥ ص ٧٣ - مصر الوطنية ٢٧ سبتمبر سنة ١٩٢٧ الحاماة ٨ رقم ٢٥٦ ص ٣٥٤ - ١٦ أبريل سنة ١٩٣٠ الحاماة ١٢٢ رقم ١٣١ ص ٢٤٥ .

(٣) استئناف مخطط ٣ يناير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٠٤ .



وإذا طلب إخلاء العين المؤجرة وتسليمها إليه كان هذا معناه أنه يطلب إزالة البناء من الأرض وتسليمها له خالية بعد إعادتها إلى أصلها ، وتكون المحكمة المختصة بالحكم بإخلاء العين مخصصة بإزالة البناء مهما بلغت قيمته لأن طلب إزالة البناء يتفرع عن الطلب الأصلي وهو إخلاء العين (١) .

وإذا غرس المستأجر أشجاراً في العين المؤجرة ، فقد ورد في هذا الشأن نصوص خاصة في الترتين الملحقين القديم هي نصوص المادتين ٣٩٤ - ٤٨١/٣٩٥ - ٤٨٢ (٢) . ويتبين من هذه النصوص أنه يجب التفرقة بين حالتين : إذا كان ما غرسه المستأجر شجيرات معدة للتقل *pepinieres* ، أو كان ما غرسه أشجاراً مثبته في الأرض غرسها المستأجر دون إذن المؤجر (٣) . ففي الحالة الأولى يكون

(١) استئناف مخطط ٢٤ مايو سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ٢٢٢ - ١٧ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٠٧ - ٢٩ مايو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ١٨٢ - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٣٦٧ - فقرة ٣٦٩ - وقد قضى بأن المقول الذي أنعم البناء ، إذا اختار المالك استبقاه ، تكون له دعوى مباشرة (دعوى الإثراء على حساب الغير) على المالك ، وله أن يأخذ اختصاصاً على البناء إذ أصبح لمالك الأرض بعد أن اختار استبقاه (مصر للوطنية ٢١ نوفمبر سنة ١٩٣٩ الحاماة ٢٠ رقم ١٨٠ ص ٤٧٠) .

(٢) انظر أيضاً فقرة ٤٣٠ في الملحق .

(٣) والمراد هنا الشجر المفروس في الأرض لا المحصول المتداد للأرض للزراعة ، فإن هذا المحصول يحميه المستأجر ولا يترك في الأرض ولو انتهت مدة الإجارة قبل الحصاد . وكثيراً ما يشترط في عقود الإيجار أن المستأجر يسلم الأرض للمؤجر عند نهاية العقد عالية ، فلذا وجدت بها محمولات كانت من حق المؤجر . وتقضي المحاكم الوطنية بأن مثل هذا الشرط يجب الاحتفاظ به تطبيقه ، وإن كان بعض المحاكم يبيح هذا الاحتفاظ على أساس المادتين ٣٩٤ و ٣٩٥ ، فيخلط بذلك بين الفرضين اللذين فرقنا بينهما : انظر مثلاً ما قضت به محكمة الاستئناف الوطنية من أن الشرط الذي يكتب في عقود الإجارة ويسلم للمؤجر الحق في وضع يده على الأطنان المؤجرة بدون انتظار تسلم قانوني للأطنان ، وإن وجدت بها زراعة فتكون حقاً للمؤجر ولا يكون للمستأجر الحق في المطالبة بها ولا بالتكلم فيها ولا بقيمة تكاليفها ، هو شرط باطل مخالف للنصوص المادتين ٣٩٤ و ٣٩٥ (استئناف وطني ٢ مارس سنة ١٩٢٤ الحاماة ٤ رقم ٥٦٦ ص ٧٣٧) . وهذا الحكم خطأ فأسرى : (١) في أنه خلط بين حالة الشجر المفروس في الأرض وحالة المحصول الزراعي المتداد . (٢) في أنه جعل حكم المادتين ٣٩٤ و ٣٩٥ ، على فرض أنها منطبقتان على حالة المحصول الزراعي المتداد ، من النظام العام لا يجوز الاتفاق لغير ما يخالفه . والواقع أنه يمكن القول بعدم تطبيق هذا الشرط الجائر القاسي باستيلاء المؤجر على محمولات المستأجر دون تعويض إذا تأخر هذا الأخير في إخلاء العين عند نهاية الإيجار ، وذلك هو حاجة للتوجه إلى تبرير ذلك بالمادتين ٣٩٤ و ٣٩٥ ، فضلاً عن أن الالتجاء إلى هاتين المادتين لا يفيد لأن الحكم الوارد فيها ليس من النظام العام ويجوز الاتفاق على ما يخالفه =

للمستأجر قطع ما غرسه من الشجيرات ، لأنها بطبيعتها معدة للنقل من مكان إلى آخر وليست مثبتة في الأرض<sup>(١)</sup> . أما في الحالة الثانية فيكون المؤجر بالخيار بين أن يطلب من المستأجر قطع الأشجار المغروسة بدون إذنه وإعادة الأرض إلى أصلها ، ولكنه يجب إذا اختار ذلك أن ينتظر الزمن الذي يوافق فيه النقل فلا يصح أن يطلب من المستأجر نقل الأشجار في وقت إذا قل فيه ذلك مانت الأشجار - وإلى هنا يتفق الحكم في حاثي البناء والغراس - وبين أن يطلب من المستأجر إبقاء الشجر في الأرض بشرط أن يدفع له تعويضاً هو قيمة الشجر مستحق البناء ، وهنا يخلف حكم الغراس عن حكم البناء فقد تقدم أن المؤجر في الحالة الأخيرة يدفع أدنى القيمتين قيمة البناء مستحق الهدم وما زاد في قيمة الأرض بسبب البناء . ومن ذلك نرى أن التفتين المدنى القديم يعامل المستأجر الذى يغرس أشجاراً معاملة أفضل من معاملة المستأجر الذى يقيم بناء . وليس هناك مسوغ للتفريق بين المعاملتين ، ولذلك سوى التفتين المدنى الجديد بينهما كما رأينا<sup>(٢)</sup> .

= كما تقدم . ويمكن أن نعد هذا الشرط شرطاً جزائياً . وترك للمحكمة حرية التقدير في تطبيقه أوفى تمديله بحسب الضرر الحقيقى الذى يصيبه المؤجر من عدم إخلاء المستأجر العين المؤجرة في المهاد ( انظر في هذا المعنى استئناف وطنى ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٢٢ المأماة ٣ رقم ١٥٩ ص ٢١٤ - وانظر أيضاً استئناف وطنى ٢١ يناير سنة ١٩٢٢ المجموعة الرسمية ٢٤ ص ٢٥٣ ) - وقضى بأنه إذا اتفق في عقد الإيجار على أحقية المؤجر في تسليم العين المؤجرة عند انتهاء المدة بما عليها من الزراعة ، يجب على قاضى الأمور المستعجلة عند الحكم في طلب الإخلاء تنفيذ هذا الشرط والقضاء للمؤجر بما طلبه ، والمستأجر وشأنه أمام محكمة الموضوع في المطالبة بحقه في ثمن الزراعة بالرغم من التصاقد إن كان لذلك وجه (مصر الوطنية مستعجل ٣ نوفمبر سنة ١٩٣٥ المأماة ١٦ رقم ٢٧٢ ص ٦١٩) . وقضى من جهة أخرى بإلزام المستأجر برد العين المؤجرة وما عليها من زراعة لتكون تعويضاً عن عدم رد الأطنان المؤجرة وإبقائها تحت يد المستأجر بدون وجه حق (كوم حمادة ٢ مارس سنة ١٩٥٢ المأماة ٣٢ رقم ٣٠٨ ص ١١٨٩) .

وتميل المحاكم المختلطة إلى تطبيق الشرط وتنفيذه على المستأجر : استئناف مخطط ٩ يناير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٧٧ - ٢٧ مارس سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٢٨ - ٤ أبريل سنة ١٩٠٧ م ١٩ ص ٢٠١ - وقارن ٣١ مارس سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٣٥٦ - عكس ذلك ١١ يونيو سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٣٤١ .

(١) فهي تعتبر منقولا . وليس هذا الحكم إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فيسرى بعد إسقاط التفتين المدنى الجديد لهذا النص (سليمان مرقس فقرة ٣٠٦ ص ٥٧٧) .

(٢) انظر فيما إذا وجد اتفاق في شأن البناء أو الغراس : استئناف مخطط ١١ مارس

سنة ١٩١٩ م ٣١ ص ٢٠٠ - ٢٥ مارس سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٢٥٨ - ١٣ فبراير سنة ١٩٢٣

ص ٢١٩ - وانظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٣٨١ .

## ٤٣٢ - المستأجر أو جبر البناء أو الفراس أو التحسينات الأخرى دونه

علم المؤجر أو رغم معارضة : ومعنى ذلك أن المؤجر يكون غير موافق فعلا على التحسينات التي استحدثها المستأجر إذا تمت رغم معارضة ، أو غير موافق عليها حكماً إذا تمت دون علمه . ومن أجل ذلك تقضى الفقرة الثانية من المادة ٥٩٢ مدني بالآتي : يجب على المستأجر أن يطلب إزالتها أو استبقاءها ، بل يكون له الخيار بين أن يطلب إزالتها أو استبقاءها . فإن طلب إزالتها<sup>(١)</sup> وجب على المستأجر أن ينزعها من العين المؤجرة وأن يعيد العين إلى أصلها ، وللمؤجر أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي يصيب العقار . إن كان التعويض مقتض<sup>(٢)</sup> . وإن طلب استبقاءها ، فعليه أن يرد للمستأجر أدنى

( ١ ) وقد قضى بأن المادة ٣٣ مرافعات التي تنص على إضافة قيمة البناء إلى قيمة الأرض إذا طلب الحكم بالإزالة لا تطبق إلا على دعوى ثبوت الملك ، أما دعوى الإزالة التي تلتحق بطلب فسخ عقد الإيجار وإخلاء العين المؤجرة فهي من نتائج الفسخ والتسليم الذي يجب أن يكون خالياً من الشوائب ، فتجبتها ظاهرة وحتمية ولا أثر لها على اختصاص المحكمة الجزئية المقرر بالمادة ٤٦٠ مرافعات ( عابدين ١١ ديسمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٣٠ رقم ١٧٤ ص ٢٠٧ ) . انظر أيضاً في هذا المعنى : استئناف مخطط ٢٤ مايو سنة ١٨٩٩ م ١٠ ص ٢٢٣ - ٢٩ مارس سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ١٨٢ - ١٧ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٠٧ - ٧ مارس سنة ١٩٣٩ م ٥١ ص ١٨٥ .

ولكن محكمة النقض أخذت بعكس ذلك ، وقضت بأنه إذا كانت الدعوى قد رفعت من المؤجر بطلب إخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة وتسليمها خالية عما عليها من مبان ، فإنه يجب وفقاً لقواعد تقدير قيمة الدعوى الواردة في المادة ٣٠ وماهيتها من قانون المرافعات إضافة قيمة المباني إلى طلب الإخلاء والتسليم ، سواء اعتبر طلب إزالة هذه المباني طلباً ملحقاً أو تائهاً بطلب الإخلاء . علا بما نص المادة ٣٠ مرافعات أو طلباً أصلياً ، باعتبار أن طلبات المؤجر وقد تعددت فإن منشأها جميعاً هو عقد الإيجار مما يضمن معه أن تقدر قيمة الدعوى بمجموع هذه الطلبات وفقاً للمادة ٤١ من قانون المرافعات . وإذا فني كان الثابت بالحكم أن قيمة المباني المقضى بإزالتها تزيد على المائتين وخمسين جنياً وهو طلب يخرج عن ولاية محكمة المواد الجزئية ولا تملك الفصل فيه لتعلقه بالنظام العام ، فإن الحكم المطعون فيه إذا قضى بتأييد الحكم الصادر برفض الدفع بعدم الاختصاص يكون قد خالف القانون ( نقض مدني ٣٠ يونيو سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٧٨ ص ١٣٢٨ ) .

( ٢ ) وليس من الضروري أن يثبت المؤجر ، حتى يجاب إلى طلب الإزالة ، أن التحسينات لا تعود عليه بفائدة . وقد كان هذا شرطاً في طلب الإزالة في المشروع التمهيدي ( انظر آنفاً ٤٣٠ في الهامش ) - انظر عكس ذلك عند كل إمام فقرة ١٥٢ ص ٣٦٥ : ويستند

القيمتين ، ما أنفق في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار ، كما كان يفعل في حالة موافقته على التحسينات . وهذا الحكم لا يختلف الا قليلا عن حكم القواعد العامة في حالة من يقيم منشآت على أرض مملوكة لغيره ، وهو يعلم ذلك ، دون رضاء صاحب الأرض . فإن المادة ٩٢٤ مدني - وتحميل عليها المادة ٢/٩٨٠ مدني - تقضى بأن يكون لصاحب الأرض طلب لإزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التصريح إن كان له وجه ، وإلى هنا يتفق الحكم في الإيجار مع القواعد العامة ، فإذا اختار استبقاء المنشآت ، وجب أن يدفع قيمتها مستحقة الإزالة أو ما زاد في قيمة الأرض بسببها ، وهنا يختلف الحكم في الإيجار لأن المؤجر يرد ما أنفق في التحسينات ( وليس قيمتها مستحقة الإزالة )<sup>(١)</sup> أو ما زاد في قيمة الأرض . ولما كانت المادة ٥٩٢ مدني تفرض كما قلنا أن العين المؤجرة عقار ، ففي المتقول يجب تطبيق القواعد العامة المتقدم ذكرها ، فبإدراك قيمة التحسينات مستحقة الإزالة أو ما زاد في قيمة العين المؤجرة بسبب التحسينات . وإذا اختار المؤجر الإزالة ، وجب أن يكون ذلك في ميعاد سنة من اليوم الذي يعلم فيه بالتحسينات ( م ١/٩٢٤ مدني ) .

أما الترتين المدني التقديم فأحكامه في حالة عدم موافقة المؤجر على التحسينات هي نفس الأحكام التي سبق تقريرها في حالة موافقة المؤجر على التحسينات . فلا يرجع المستأجر بشيء على المؤجر في حالة المصروفات النافعة . وفي حالة البناء يكون للمؤجر الخيار بين الهدم والاستبقاء ، على أن يدفع عند الاستبقاء قيمة البناء مستحق الهدم أو ما زاد في قيمة الأرض بسبب البناء . وفي حالة الفراس يكون للمؤجر الخيار بين القلع والاستبقاء ، على أن يدفع عند الاستبقاء قيمة الفراس مستحق البقاء .

---

= في المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى، وقد قلنا أن المشروع التمهيدى مدل في لجنة المراجعة بحلف الحكم الخاص بضرورة إثبات عدم فائدة التحسينات ( انظر أنفاً فقرة ٤٣٠ في المامش ) .  
( ١ ) ويصليح المؤجر من الناحية العملية أن يقرب من حكم القواعد العامة ، يدفع للمستأجر لا مقدار ما أنفق في التحسينات ، بل مبلغاً يقرب من قيمة التحسينات مستحقة الإزالة . وسيله إلى هذا أن يهدد المستأجر باستصال حقه في طلب الإزالة والتبويض، فيضطر المستأجر في كثير من الأحيان أن يقبل المبلغ الذى يرضه عليه المؤجر، وقد لا يزيد هذا المبلغ على قيمة التحسينات مستحقة الإزالة ( سليمان مرقس فقرة ٢٢٥ ص ٤٠٣ ) .

### ٤٣٣ - حقوق المستأجر والمؤجر - لمن تكونه ملكية المبنى والفراش

أثناء الإيجار : وإذا وجب على المؤجر أن يدفع للمستأجر تعويضاً عن التحسينات وفقاً للأحكام التي تقدم ذكرها<sup>(١)</sup> ، كان للمستأجر أن يحبس العين المؤجرة حتى يستوفى هذا التعويض .

وتنص الفقرة الثالثة من المادة ٥٩٢ مدني ، كما رأينا ، بأن للمؤجر أن يطلب من القاضي منحه أجلاً للوفاء بما يستحقه المستأجر من التعويض . وليس هذا إلا تطبيقاً لما نصت عليه المادة ٩٨٢ مدني ، وهي تنص كما رأينا<sup>(٢)</sup> بأن للقاضي « أن يقرر ما يراه مناسباً للوفاء . . . وله أن يقضي بأن يكون الوفاء على أقساط دورية بشرط تقديم الضمانات اللازمة . وللمالك أن يتدخل من هذا الالتزام إذا هو عجل مبلغاً يوازي قيمة هذه الأقساط مخصوماً منها فوائد السمر القانوني لغاية مواعيد استحقاقها » .

وهنا - خلافاً للمصروفات الضرورية والمصروفات الكمالية<sup>(٣)</sup> - يجوز أن تصل المبالغ التي يجب على المؤجر دفعها للمستأجر حداً من الجسامة يبرر إجابة القاضي لطلب المؤجر في منحه مهلة للوفاء .

هذا والبناء أو الفراش الذي يوجده المستأجر في العين المؤجرة لا يخلو أمره من إحدى حالات ثلاث : ( ١ ) إما أن يكون مصره حتى أن يبقى في الأرض ملكاً للمؤجر في مقابل تعويض ، أو بلا تعويض كان يشترط المؤجر ذلك على المستأجر . ( ٢ ) وإما أن يكون مصره حتى أن يزال من الأرض المؤجرة ، ويأخذ المستأجر أنقاضه بعد إعادة الأرض إلى أصلها ، إذا اشترط المؤجر والمستأجر ذلك . ( ٣ ) وإما أن يكون مصره معلقاً على مشيئة المؤجر إن أراد استبقاه وإن أراد طلب إزالته ، كما قد يكون هذا المصير معلقاً على مشيئة المستأجر إذا كان هناك اتفاق على ذلك .

ففي الحالة الأولى - البناء أو الفراش يبقى حتى في الأرض ملكاً للمؤجر - يكون هذا البناء أو الفراش ملكاً للمؤجر من وقت إنشائه ، ولا يكون للمستأجر

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٤٣١ - فقرة ٤٣٢ .

( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ٤٢٩ .

( ٣ ) انظر آنفاً فقرة ٤٢٩ .

بالنسبة إليه إلا حق شخصي يخوله الانتفاع به انتفاعه بالعين المؤجرة نفسها .  
ويكون البناء أو الغراس مع الأرض عقارا واحدا مملوكاً لشخص واحد هو  
الموئجر ، فله أن يرهنه رهنا رسمياً ، وإذا باعه وجب التسجيل ، وإذا توقع  
عليه حجز كان حجزاً عقارياً لا حجز منقول ، والموئجر هو الذي يدفع الضريبة  
المفروضة عليه<sup>(١)</sup> .

وفي الحالة الثانية - البناء أو الغراس يزال حتماً عند انتهاء الإيجار - يكون  
هذا البناء أو الغراس ملكاً للمستأجر ، وهو عقار مدة استقراره على الأرض  
المؤجرة ، ثم ينقلب منقولا بعد هدمه وصيرورته أنقاضاً . ويستطيع المستأجر  
أن يرهنه رهنا رسمياً ، وإذا بيع وجب التسجيل في المدة التي يعد فيها عقارا  
حتى إذا صار منقولا سرت عليه أحكام المنقول ، وإذا توقع عليه حجز كان  
حجزاً عقارياً أو حجز منقول بالتفصيل المتقدم ، والمستأجر هو الذي يدفع  
الضريبة المفروضة عليه<sup>(٢)</sup> . ولكن لا يصح للمستأجر أن يتمسك بالأخذ بالشفعة  
إذا باع الموئجر الأرض أثناء مدة الإيجار وقبل هدم البناء<sup>(٣)</sup> .

وفي الحالة الثالثة - مصير البناء أو الغراس معلق - يعد البناء أو الغراس  
مملوكاً للموئجر ملكه معلقة على شرط واقف هو ظهور رغبة الموئجر في استبقاء  
البناء أو الغراس ( أو ظهور رغبة المستأجر في ترك البناء أو الغراس إذا كان  
مصيره معلقاً على مشيئته ) . ويأخذ البناء أو الغراس بالنسبة إلى الموئجر حكم العقار  
المملوك له تحت هذا الشرط ، فيرهنه رهنا رسمياً ويكون الرهن معلقاً على الشرط  
الواقف ، وإذا بيع سجل البيع ، وإذا توقع عليه حجز كان حجزاً عقارياً .  
أما بالنسبة إلى المستأجر فيعد البناء أو الغراس مملوكاً له تحت شرط فاسخ هو  
ظهور رغبة الموئجر في استبقاء البناء أو الغراس ( أو ظهور رغبة المستأجر في  
ترك البناء أو الغراس إذا كان مصيره معلقاً على مشيئته ) . ويعد عقارا مدة  
استقراره في الأرض ، وهو مستقر حتى يتحقق الشرط الفاسخ ، فيرهنه المستأجر

(١) استئناف مخطط ٢٨ مايو سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٥١٢ - وانظر استئناف مخطط  
٢٧ ديسمبر سنة ١٩٢١ م ٣٤ ص ٧ ( لم تقطع المحكمة برأى ) .

(٢) استئناف مخطط ٢٨ مايو سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٥١٢ ( وقد سبقت الإشارة  
إلى هذا الحكم ) .

(٣) استئناف مخطط ٩ مارس سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ١٥٤ .

رهنا رسمياً ويكون الرهن معلقاً على الشرط الفاسخ ، وإذا بيع سجل البيع ، وإذا توقع عليه حجز كان حجزاً عقارياً ، والمستأجر هو الذى يدفع الضريبة المقرضة عليه ويتقاضى التعويض من شركة التأمين إذا احترق . فإذا تحقق الشرط الفاسخ يعد المستأجر كأنه لم يكن مالكا للبناء أصلاً ، وتسقط جميع تصرفاته فيه كبيع أو رهن ، ويعد المؤجر كأنه كان مالكا للبناء أو الغراس منذ إنشائه وتصبح تصرفاته فيه نهائية . وإذا لم يتحقق الشرط الفاسخ - أى تقرر لزالة البناء أو الغراس فزال - ينقلب منقولاً ، ويعد المستأجر مالكا له من أول الأمر بصفته عقاراً ثم بصفته منقولاً (١) .

(١) استئناف مخطط ٢٨ مايو سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٥١٢ - وانظر الإيجار للمؤلف  
فقرة ٣٧٠ - وقارن بودرى وقال ١ فقرة ٦٥٠ - بلانيول ورييبر ١٠ فقرة ٦٠٧ مكررة  
ص ٨٥٨ - ص ٨٦٥ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ *Louage* فقرة ٤٩٤ - فقرة ٥١٢ -  
بيدان ١١ فقرة ٥١١ - كولان وكايتان دوى لامورانده يير ٢ فقرة ١٠٢٧ - جوسران ٢  
فقرة ١٢١٤ .

وإذا رهن المستأجر البناء رهناً رسمياً ، ثم اختار المؤجر استبقاء البناء بعد دفع التعويض المستحق ، بطل الرهن كما سبق القول لأن المستأجر بعد كأنه لم يكن مالكا للبناء أصلاً . وفي رأى لا يجوز للدائن المرتهن كذلك أن يستعمل حق الرهن على مبلغ التعويض المستحق للمستأجر ، لأن هذا التعويض ليس ثمناً للبناء ، ولا يعد المؤجر قد تلقى ملكية البناء من المستأجر في مقابل هذا التعويض ( بودرى وقال ١ فقرة ٦٧٩ - الإيجار للمؤلف فقرة ٣٧٠ ص ٤٦٨ هامش ٣ ) - ولكن المادة ١٠٤٩ مدني تنص على أنه « إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأى سبب كان ، انتقل الرهن بمرتبه إلى الحق الذى يترتب على ذلك كالتعويض أو مبلغ التأمين أو الثمن الذى يقرر مقابل نزع ملكيته للشفعة العامة » . ويبدو أن هذا النص يسرى على الحالة التى نحن بصدها ، فإن البناء يكون فى حكم الهالك على المستأجر إذا اختار المؤجر استبقائه ، وقد ترتب على هذا الهالك الحكمى التعويض المستحق للمستأجر فينتقل الرهن بمرتبه إلى هذا التعويض .

وقد اختلفت الآراء ، فى حالة ما إذا كان مصير البناء مطلقاً على خيار المؤجر ، هل يجوز للمستأجر أثناء الإيجار أن يزيل البناء الذى أقامه ولو أنه يحرم بذلك المؤجر من حقه فى استبقائه البناء عند نهاية الإيجار بعد دفع التعويض المستحق ، أولاً يجوز له ذلك حتى لا يحرم المؤجر من هذا الحق ؟ والرأى الراجح هو الرأى الأول ، فيجوز للمستأجر أثناء الإيجار أن يزيل البناء الذى أقامه ( ديفرجيه ١ فقرة ٤٦١ - لوران ٢٥ فقرة ١٧٧ و فقرة ١٧٩ - هيك ١٠ فقرة ٣٠٧ - بودرى وقال ١ فقرة ٦٤٨ - بيدان ١١ فقرة ٥١١ ص ٤٦٢ - أوبرى ورو وإسبان ٥ فقرة ٢٦٧ ص ٢٤٨ - بلانيول ورييبر ١٠ فقرة ٦٠٧ مكررة ص ٨٥٨ - عكس ذلك جيوار ١ فقرة ٢٩٦ - فقرة ٢٩٧ - تطبيق بلانيول فى دالوز ٩٢ - ٢ - ٤٠٩ ) .

## الفرع الثالث

### طبيعة حق المستأجر والتصرف في هذا الحق

٤٣٤ - يقابل التزامات المستأجر من يجوز له التصرف فيه : بعد أن فرغنا من بحث التزامات المستأجر ، وجب أن نبين أن هذه الالتزامات يقابلها حق للمستأجر . وما هذا الحق إلا مجموع الالتزامات التي تترتب في ذمة المؤجر نحوه ، فإذا أريد استخلاص الحق من هذه الالتزامات كان إجمالاً حق استعمال العين المؤجرة واستغلالها بالقيود التي تتضمنها التزامات المستأجر . فالالتزامات المستأجر قيود ترد على هذا الحق ، ومن هنا يأتي الارتباط بين التزامات المستأجر وحقه<sup>(١)</sup> .

والذي يعيننا من حق المستأجر هنا هو أن نبين أنه حق شخصي وليس يوجد حق عيني إلى جانبه ، وأن للمستأجر أن يتنازل عن هذا الحق وأن يؤجره من الباطن .

فنبحث إذن : ( ١ ) شخصية حق المستأجر . ( ٢ ) جواز التنازل عن هذا الحق للغير وإيجاره من الباطن .

## المبحث الأول

### حق المستأجر حق شخصي<sup>(\*)</sup>

٤٣٥ - ليس للمستأجر من عيني بجانب حق الشخصى : لاشك في أن المستأجر حقاً شخصياً قبل المؤجر بخوله المطالبة بالتزامات هذا الأخير نحوه من تسليم العين وتعهدا بالصيانة وضمان التعرض والعيوب الخفية . وهذا الحق الشخصى لا يتنازع ولم ينازع فيه أحد . ولكن هل للمستأجر ،

( ١ ) بيان ١١ فقرة ٤٩٩ .

( \*) مراجع : Dainow رسالة من ديجون سنة ١٩٣٢ - Dugest رسالة من باريس

سنة ١٩٤١ - Derrapé رسالة من تولوز سنة ١٩٥٢ .



إلى جانب حق الشخص قبل المؤجر ، حق عيني في الشيء المؤجر نفسه ؟  
 ذهبت بعض المحاكم الفرنسية قديماً إلى ذلك<sup>(١)</sup> . وكان هذا الرأي  
 شاذاً ، ثم أخذ يتقوى عندما أخذ الأستاذ ترولون على نفسه الدفاع عن هذا  
 الرأي<sup>(٢)</sup> ، وجمع حوله نفرأ من الفقهاء<sup>(٣)</sup> وطائفة من المحاكم<sup>(٤)</sup> . ولكن  
 محكمة النقض الفرنسية ، وكان الأستاذ ترولون نفسه رئيساً لها في ذلك  
 العهد ، قضت على نظرية الرئيس ، وأصبح الآن ثابتاً في القضاء<sup>(٥)</sup> وفي

- (١) محكمة باريس ١٦ فبراير سنة ١٨٠٨ S. chr. - بروكسل ٢ أبريل سنة ١٨١١ S. chr. - ديپون ٢١ أبريل سنة ١٨٢٧ S. chr.  
 (٢) ترولون سنة ١٨٥٩ ١ فقرة ٥ و فقرة ٦٠ و ٢ فقرة ٤٧٣ وما بعدها - ولول  
 من قال بهذا الرأي مرلان (Merlin) وقد سبق ترولون إلى ذلك ( انظر Derrupé في  
 التكييف القانوني الحق المستأجر والتميز بين الحقوق العينية والحقوق الشخصية رسالة من تولوز  
 سنة ١٩٥٢ - منصور مصطلح منصور فقرة ٢١٩ ص ٥٥٨ هامش ١ ) .  
 (٣) De Fremiaville في القصر (minorité) ١ فقرة ٥٢٨ - Béllme في الحيازة  
 (possession) فقرة ٣٠٩ - Jozon في المجلة العملية (Rev. pratique) سنة ١٨٦٥ ص  
 ٣٥٨ - Rozy في المجلة العملية (Res. partique) سنة ١٨٦٥ ص ٤٨٨ .  
 (٤) روان الاستثنائية ٣٠ يولييه سنة ١٨٥٥ دالوز ٥٧ - ٢ - ٢٣ - باريس ١٢  
 مارس سنة ١٨٥٨ دالوز ٥٨ - ٢ - ١٣١ - ٢٤ يولييه سنة ١٨٥٨ دالوز ٥٩ - ٢ -  
 ٢١٧ - ٢٩ مارس سنة ١٩٦٠ دالوز ٦٠ - ٢ - ١٨٥ - ٨ يولييه سنة ١٨٦١ دالوز  
 ٦١ - ٢ - ١٩٦ - شامبري الاستثنائية ٢٨ نوفمبر سنة ١٨٦٢ دالوز ٦٣ - ٢ - ٦٧ -  
 باريس ١٢ مارس سنة ١٨٦٣ سيريه ٦٣ - ٢ - ٢٢١ - ١٣ يولييه سنة ١٨٦٨ سيريه ٦٩ -  
 ١ - ١٦ .

- (٥) القضاء الفرنسي : نقض فرنسي ١٦ أغسطس سنة ١٨٥٤ دالوز ٥٤ - ١ - ٢٧٣ -  
 ٦ مارس سنة ١٨٦١ دالوز ٦١ - ١ - ٤١٧ - ٢٥ نوفمبر سنة ١٨٦٥ دالوز ٦٤ - ١ -  
 ١٣٣ - ١٦ يولييه سنة ١٨٨٠ دالوز ٨٠ - ١ - ٤٢٨ - ١٨ يناير سنة ١٨٩٣ سيريه  
 ٩٣ - ١ - ٢٣٧ - ١٤ مايو سنة ١٩١٨ سيريه ١٩١٨ - ١ - ١٩١٩ - ١ - ١١٤ - ١٩ مارس  
 سنة ١٩١٩ سيريه ١٩٢٠ - ١ - ١٢٠ - ٤ مايو سنة ١٩٢٥ (حكاك) دالوز ١٩٢٥ - ١ -  
 ١٤١ - ١٤ ديسمبر سنة ١٩٤٩ J.C.P. ١٩٥٠ - ٤ - ٢١ - ليون الاستثنائية أول يولييه  
 سنة ١٨٨١ سيريه ٨٣ - ٢ - ٢١٢ - باريس ٣ نوفمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٤٩ - ٣٧٧ -  
 ليون الابتدائية ٣١ يناير سنة ١٩٥٠ J.C.P. ١٩٥٠ - ٢ - ٥٦٢٦ - السين ٢ يولييه سنة ١٩٥٠  
 Rev. Loyers ١٩٥٠ - ٥ - ٦٠ - ليون الابتدائية ٦ يناير سنة ١٩٥٣ سيريه ١٩٥٣ - ٢ - ٩٣ -  
 وانظر نقض بلجيكي ٨ فبراير سنة ١٨٩٤ باميكريزي ٩٤ - ١ - ١١٠ - ومع ذلك فقد  
 قضت محكمة السين في ٢٠ يولييه سنة ١٩٠١ ( دالوز ١٩٠٢ - ٢ - ٣٧٩ ) بأن المستأجر =

الفقه<sup>(١)</sup> أن ليس للمستأجر إلا حق شخصي ، وليس له أى حق عيني .

ونبدأ بإثبات أن المستأجر ليس له إلا حق شخصي ، ثم نذكر ما يترتب من النتائج على شخصية حق المستأجر ، ونبحث بعد ذلك هل من المرغوب فيه أن يكون للمستأجر حق عيني إلى بجانب حقه الشخصي<sup>(٢)</sup> .

= حقاً عينياً، ولكن هذا الحكم شاذ بعد أن ثبت القضاء الفرنسي على أنه ليس للمستأجر حق عيني .  
القضاء المصري : نقض مدني ١٠ فبراير سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ٩٨ ص ٢٥٧ -  
١٩ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥٥ ص ١٩٨ - استئناف وطني ١٥ يناير  
سنة ١٩٠٧ المجموعة الرسمية ٧ رقم ٧٥ ص ١٦٤ - أول ديسمبر سنة ١٩٠٨ المجموعة الرضوية  
١٠ رقم ٦١ ص ١٤٥ - استئناف أسيوط ٥ نوفمبر سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٣٣ رقم ١٢١  
ص ٢٣١ - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٣٦ المجموعة الرسمية ٣٨ رقم ٧٠ ص ١٧٣ - الزقازيق  
الكلية ١٧ سبتمبر سنة ١٩٢١ المحاماة ٣ رقم ١٢٤ ص ١٧٤ - قنا الكلية ١٣ أكتوبر سنة ١٩٣١  
المحاماة ٢٢ رقم ٥٠٦ ص ١٠٠٨ - دشنا ٢٩ يولية سنة ١٩٢٠ المجموعة الرضوية ٢٣ رقم ٣٣  
ص ١٥٩ - مابدين ٥ يولية سنة ١٩٥١ المحاماة ٣٢ رقم ٣٥ ص ١٠٧ استئناف مختلط ٧ مايو  
سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ٢٧٠ - ١٨ فبراير سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ١٥٩ - ٨ ديسمبر سنة ١٨٩٨ م  
١١ ص ٣٨ - ٢٨ ديسمبر سنة ١٨٩٩ م ١٢ ص ٥٣ - ١١ ديسمبر سنة ١٩٠١ م ١٤  
ص ٤٥ - ١٤ فبراير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ٢٢٢ - الإسكندرية المختلطة مستعجل ٢٦ فبراير  
سنة ١٩٢٠ جازيت ١٠ رقم ١٥٥ ص ١٢٥ .

(١) الفقه الفرنسي : ديفرجهيه ١ فقرة ٢٨ و فقرة ٢٧٩ - ديرانتون ٤ فقرة ٧٣  
و ١٧ فقرة ١٣٩ - توليه ٣ فقرة ٣٨٨ و ٦ فقرة ٤٣٥ - وبمولومب ٩ فقرة ٤٩٢ و فقرة  
٤٩٨ - ماركاديه ٢ م ٥٢٦ فقرة ٥ و م ٥٧٨ فقرة ٢ و م ٥٩٥ فقرة ١ و م ١٧٤٣  
فقرة ١ - لوران ٢٥ فقرة ٩ و ما بعدها ٣٠ فقرة ٢١٥ - جيوار ١ فقرة ٢٨ و فقرة ٢٩٩ -  
هيك ١٠ فقرة ٢٧٣ و فقرة ٣٤٣ بودرى وقال ١ فقرة ٦٨٤ - بيدان ١١ فقرة ٥٤٦ - أوبري  
ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٥ ص ٢٠٥ وهامش ٧ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٤٧ و فقرة  
٥٤٨ - بلانيول وريبير وبولانجه ٢ فقرة ٢٦٦٧ و ما بعدها - كولان وكايتنان ودى لاموراندير ٢  
فقرة ١٠٠١ و ما بعدها - جورسان ٢ فقرة ١٢١٨ و ما بعدها - أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ  
Louage فقرة ٦٦٦ .

الفقه المصري : جرائعولان في العقود فقرة ٣٦٦ - دى هلتن ٢ الإيجار فقرة ١٣٥ -  
حاتون ٢ ص ١١٣ - ص ١١٤ - الإيجار المؤلف فقرة ٣٧٥ و ما بعدها سليمان مرقس  
فقرة ٢٣٥ و ما بعدها - عبد الفتاح عبدالباق فقرة ٢٥٤ و ما بعدها - محمد كامل مرسى فقرة ٨٦ -  
محمد حل إمام فقرة ١٥٣ و ما بعدها - عبد المنعم البدر اوى ص ٩٩ و ما بعدها - منصور مصطفى  
منصور فقرة ٢٢٠ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١١ و ما بعدها .

(٢) انظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٣٧٥ .

## المطلب الأول

### إثبات شخصية حق المستأجر

٤٣٦ - قنبر أول الحق العيني وإنبات الحق الشخصي : فنقد أولاً ما يقدمه عادة أنصار الحق العيني من الأدلة على صحة مذهبهم ، ثم نقيم الدليل على أن المستأجر ليس له إلا حق شخصي .

### § ١ - تفنيد أدلة أنصار الحق العيني

٤٣٧ - من المتأجر في التبعية : أهم حجة يقدمها أنصار الحق العيني هي الاستناد إلى المادة ١٧٤٣ من التقنين المدني الفرنسي ، وتقابلها المادة ٦٠٤ من التقنين المدني المصري (والمادة ٤٧٤/٣٨٩ من التقنين المدني المصري القديم) . وتقتضي هذه النصوص بأنه إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى الغير ، فإن الإيجار يسرى في حقه إذا كان ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية . ويقاس على ذلك أيضاً انتقال حق عيني إلى الغير دون حق الملكية ، كحق انتفاع أو رهن حيازة ، فان الإيجار ثابت التاريخ قبل انتقال الحق العيني يسرى في حق المنتفع أو في حق المرتهن رهن حيازة . ويقول أنصار الحق العيني إن هذا دليل على أن للمستأجر حق التبعية droit de suite ، إذ أنه يستطيع أن يخرج بحقه كمستأجر على كل من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة أو من انتقل إليه حق عيني فيها ، وهذا هو حق التبعية بعينه<sup>(١)</sup> . وشأن المستأجر في ذلك هو شأن المنتفع<sup>(٢)</sup> وشأن الدائن المرتهن ،

(١) وإذا اشترط في عقد الإيجار أن المشتري إخراج المستأجر من العين ولو كان عقده سابقاً على عقد البيع ، ولم يمرض عقد الإيجار لما إذا كان المستأجر يتقاضى تعويضاً ، فلمستأجر أن يطلب تعويضاً ويثبت في العين حق يستوفي هذا التعويض من المؤجر أو من المشتري (م ١٧٤٩ مدني فرنسي - وانظر أيضاً م ٦٠٥ مدني جديد وم ٤٧٧/٣٩٠ مدني قديم) وهذا حق حبس يثبت للمستأجر على العين المؤجرة .

(٢) وقد كان التمييز بين حق المستأجر وحق المنتفع ، كما يقول أنصار الحق العيني ، مفهوماً في القانون الروماني . فقد كان هذا القانون يجعل مصدر حق المستأجر عقد الإيجار ، والمقد في القانون الروماني لا يولد إلا حقوقاً شخصية ، ومن ثم كان حق المستأجر حقاً شخصياً تخميه دعوى شخصية (actio conductae) . أما حق المنتفع في القانون الروماني فقد كان مصدره =

فكل من هؤلاء يستطيع بموجب حق التمتع أن يحتج بحقه على الغير ، وإذا لم يكن هناك شك في أن حق كل من المستفع والدائن المرتن هو حق عيني ، فلماذا يقوم الشك في عينية حق المستأجر ؟

وهذه الحجة لا يجوز أن يقام لها وزن إذا رجعنا إلى التفسير التاريخي للمادة ١٧٤٣ مدني فرنسي ( وهي الأصل في نصوص التقنين المصري ) ، ثم إذا نظرنا إلى طبيعة عقد الإيجار باعتباره من عقود الإدارة بل هو العقد الرئيسي فيها ، ثم إذا طبقنا نظرية الاستخلاف على الحقوق فيما يتعلق بالخلف الخاص .

فالتفسير التاريخي للمادة ١٧٤٣ مدني فرنسي يتلخص في أن حق المستأجر في القانون الروماني كان دون شك حقاً شخصياً ، ومن ثم كان لا يحتج به كقاعدة عامة على المشتري . ولم تتغير طبيعته في القانون الفرنسي القديم ، ولكن مع ذلك كان يسمح للمستأجر إذا كانت مدة إيجارته طويلة أن يبقى في العين المؤجرة طول مدة الإيجار ولو بيعت العين قبل انقضاء هذه المدة . ولم يكن ذلك في مصلحة المستأجر وحده ، بل كان أيضاً في مصلحة المالك نفسه ، لأن المستأجر لا يقدم على استئجار عين لمدة طويلة ويتفق مصروفات باهظة لتحسين الأرض واستغلالها إذا علم أنه مهدد في كل وقت بإخلاء العين في حالة ما إذا باعها المؤجر . فجرت العادة أن يشترط المستأجر على المؤجر أن يبيع العين المؤجرة لا يفسخ الإيجار ، وأصبح هذا الشرط عاماً حتى كان يفترض وجوده ولو لم يذكر . وأصبح ثابتاً في تقاليد القانون الفرنسي القديم أن الإجراءات المعقودة لمدة طويلة لا يفسخها

= الوصية ، والوصية وبخاصة الوصية *per vindicationem* تنقل الحقوق العينية ، ومن ثم كان حق المستفع حقاً عينياً تحميه دعوى عينية (*actio confessione*) ( جبرار الطبعة الخامسة ص ٣٧٩ وص ٥٧٢ وص ٩٢٧ ) . وانتقلت هذه التقاليد إلى القانون الفرنسي القديم ( بوتييه في الإيجار فقرة ٢٧٧ وقرة ٢٨٥ وقرة ٢٨٨ ) . ومن هذا القانون انتقلت إلى التقنين المدني الفرنسي . وهكذا بقيت تقاليد القانون الروماني بعد أن زالت مبرراتها ، في القانون الحديث ينقل العقد الحق العيني كما ينشئ الحق الشخصي ، وحق الانتفاع نفسه يجوز إنشاؤه بالعقد كما يجوز إنشاؤه بالوصية . فلم يمد هناك مبرر لبقاء على تقاليد القانون الروماني ، وأصبح الآن ممكناً أن ينشئ عقد الإيجار حقاً عينياً للمستأجر كما ينشئ عقد ترتيب حق الانتفاع هذا الحق للمستفع . يضاف إلى ذلك أنه لما كان حق المستأجر في القانون الروماني حقاً شخصياً ، لم يكن يحتج به على المشتري العين المؤجرة إلا بتعهد خاص من المشتري للمستأجر . وقد أصبح يحتج به في القانون الحديث بدون هذا التعهد ، مما يشترط بطور الحق من شخص في القانون الروماني إلى معنى في القانون الحديث ( بيدان ١١ فقرة ٥٣٧ وقرة ٥٤٣ ص ٥٠٨ - كولان وكايتيان ردعي لامورانديير ٢٠٠١ فقرة ١٠٠١ ) .

الباع<sup>(١)</sup> . وفي عهد الثورة الفرنسية صدر قانون ٢٨ سبتمبر - ٦ أكتوبر سنة ١٧٩١ يقضى بأن إيجار الأرض الزراعية إذا كانت مدته لا تزيد على ست سنوات يتخذ في حق المشتري إطلاقاً ، وإذا كانت مدته تزيد على ست سنوات يتخذ أيضاً في حق المشتري ، إلا إذا كان هذا قد تعهد بأن يزرع الأرض بنفسه ونبه على المستأجر بالإخلاء في ميعاد سنة وعوضه عما كان يجنيه من ربح لو أنه استمر يستغل الأرض إلى نهاية الإيجار<sup>(٢)</sup> . ولما وضع تقنين نابليون ، لم يتنبه واضعوه إلى أن بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد بيعها إنما كان مقصوراً على الأراضي الزراعية طبقاً لقانون سنة ١٧٩١ ، وهو استثناء من القواعد العامة لأسباب عملية محضة ، فعمموا هذا الحكم وجعاهوه شاملاً لكل إيجار ، ومن هنا أتى النص الذي يتمسك به أنصار الحق العيني . وليس معناه أن المشرع أراد أن يغير من طبيعة حق المستأجر وهو حق شخصي طبقاً للتقاليد والنصوص الصريحة ، بل هو نتيجة رغبة المشرع لأسباب عملية في الاحتفاظ بقاعدة قديمة مع تعميمها كما تقدم<sup>(٣)</sup> .

على أن بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد بيعها ، بصرف النظر عن التفسير التاريخي الذي تقدم ذكره ، هو الحل الذي يتفق مع طبيعة عقد الإيجار وأنه من عقود الإدارة . ذلك أن القواعد العامة تقضى بأن عقود الإدارة ، وعلى رأسها عقد الإيجار ، تبقى سارية حتى بعد زوال الملكية عن المؤجر . فالملك ، في سبيل إدارته للملك ، وحتى تستقر أعمال الإدارة وهذا أمر يستوجبه استقرار التعامل ، يجب أن تكون عقود الإيجار الصادرة منه محترمة وسارية في حق من يخلفه على العين المؤجرة . وفي القانون تطبيقات عديدة لهذا المبدأ ، نذكر منها الملك تحت

(١) بوتييه في الإيجار فقرة ٢٩٢ وما بعدها - بل إن الإيجار في القانون الفرنسي القديم إذا زادت مدته على تسع سنوات يعطى للمستأجر حقاً عينياً وكان يسمى بالإيجار ذي الدخل (ball à rente) (بوتييه في الإيجار فقرة ٤ - بودرى وقال ١ فقرة ٦٨٧) .

(٢) بيدان ١١ فقرة ٥٤٣ - بودرى وقال ١ فقرة ١٢٧١ ص ٧٣١ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٨ ص ٩٣٧ هامش ٢ .

(٣) جيوار ١ فقرة ٢٨ وفقرة ٢٩٩ - بودرى وقال ١ فقرة ٦٨٥ - بيدان ١١ فقرة ٥٤٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٤٧ ص ٧٥٦ - بلانيول وريبير وبولانجي ٢ فقرة ٢٦٧٤ - كولان وكايتان ودى لامورانديير ٢ فقرة ١٠٠٣ - جوسران ٢ فقرة ١٢١٩ - الإيجار المؤلف فقرة ٣٧٧ - سليمان مرقس فقرة ٢٣٧ ص ٤٢٦ - ص ٤٢٧ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٥٤ ص ٤٠١ هامش ١ - محمد علي إمام فقرة ١٥٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٢ ص ٢١ - ص ٢٢) .

شرط فاسخ (والمشتري وفاء في التقنين المدني القديم) يبقى عقد الإيجار الصادر منه حتى بعد فسخ حق ملكيته ، والمالك الظاهر يبقى عقد إيجاره سارياً في حق المالك الحقيقي . فليس بدعاً أن يبقى عقد الإيجار الصادر من المالك سارياً في حق المشتري للعين المؤجرة ، وليس في هذا إلا تطبيق للمبدأ العام المتقدم الذكر (١) .

يضاف إلى ذلك أن سرمان الإيجار في حق المشتري للعين المؤجرة ليس إلا تطبيقاً تشريعياً لمبدأ عام آخر هو مبدأ الاستخلاف على الحقوق الشخصية (٢) ، وفي هذا ما يقطع بأن ليس للمستأجر إلا حق شخصي . فقد نصت المادة ١٤٦ مدني على أنه : إذا أنشأ المقدم التزامات وحقوقاً شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص ، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء ، إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه . فعقد الإيجار الصادر من المالك أنشأ التزامات وحقوقاً شخصية تتصل بالعين المؤجرة ، ويمكن اعتبار الالتزامات محددة للعين (٣) ، كما يمكن اعتبار الحقوق مكتملة لها . فإذا انتقلت ملكية العين بعد ذلك إلى المشتري ، فإن هذه الالتزامات والحقوق الناشئة عن عقد الإيجار تنتقل مع العين إليه ، أي أن عقد الإيجار يصبح سارياً في حقه . وكل ما استحدثته المادة ٦٠٤ مدني في هذا الصدد أنها أغفلت شرط وجوب علم المشتري بالإيجار وقت الشراء ، فجعلت الإيجار يسري في حقه ولو لم يكن عالمًا به ما دام ثابت التاريخ وسابقاً على البيع . ومن أجل ذلك وجدت المادة ٦٠٤ مدني ، فهي تطبيق تشريعي للمادة ١٤٦ مدني (٤) راعي المشرع فيه اعتبارات عملية تتعلق بوجوب استقرار عقود الإدارة ،

(١) بندان ١١ فقرة ٥٤٤ - أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٥ ص ٢٠٨ - كولان وكابيتان ودي لاموراندوير ٢ فقرة ١٠٠٣ .

(٢) وقد ورد ذكر ذلك صراحة في المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في صدد المادة ٦٠٤ مدني إذ تقول : « ويلاحظ أن هذا تطبيق تشريعي للمبدأ التامس بأن الخلف الخاص يتأثر بالمقد الذي لم يكن طرفاً فيه » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٣) .

(٣) قارن الوسيط ١ فقرة ٣٥٣ .

(٤) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ٢٧٦ - فقرة ٢٧٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٥ - محمد علي إمام فقرة ١٥٤ ص ٣٧٠ - ٣٧١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ (ولكن قارن فقرة ٢٢٠ ص ٥٦١ هامش ٢) - عبد المنعم فريج الصلة فقرة ١٢ ص ٢٤ وفترة ٢٠٨ ص ٢٨٢ وفترة ٢١٠ ص ٢٨٨ - وانظر مايل فقرة ٥٣٤ وما بعدها - وقارن عبد المنعم البدر اوى ص ٣٢ .

فأغفل شرط علم المشتري بالإيجار حتى يتم لهذا العقد استقراره ، فلا يحتاج المشتري على المستأجر بأنه كان يجهل وقت الشراء وجود عقد الإيجار . والمشرع ، إذا عمد إلى تطبيق تشريعي لبدأ عام سبق أن قرره ، إنما يعمد إلى ذلك لحكمة يتوخاها ، قد تكون تجلية لخفاء يحيط بالمسألة ، وقد تكون تنويعاً بأهمية التطبيق ، وقد تكون تحويراً للمبدأ العام لاعتبار يبرر هذا التحوير كما فعل في إغفال شرط علم المشتري بالإيجار ؛ وقد تكون لهذا كله أو لغيره من الاعتبارات .

٤٣٨ - هو المستأجر في التكرم : ويقدم أنصار الحق المعنى حجة أخرى ، فيقولون إن للمستأجر كذلك حق التقديم *droit de préférence* ، ويستخلصون ذلك من المادة ٦٨٤ من تقنين المرافعات الفرنسي ( ويقابلها م ٦٢١ مرافعات مصري جديد وم ٥٤٣ / ٦١٢ مرافعات مصري قديم ، وانظر أيضاً م ١٠٤٥ مدني مصري جديد ) . وتقضي هذه النصوص بأن الإيجار الثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية في إجراءات نزع ملكية العقار يسري في حق الدائنين الحاجزين والراسي عليه المزار . ومعنى ذلك أن هؤلاء الدائنين يجب عليهم احترام حق المستأجر في هذه الحالة ، فهو مفضل عليهم ولا يدخل معهم دائئاً عادياً يقسم بينهم ثمن العقار وقسمة غرماء ، فكأن له حق التقديم عليهم . وهذه الحجة أيضاً لا وزن لها . فإن المادة ٦٨٤ مرافعات فرنسي مأخوذة من القانون القديم (١) ، وقد كان هذا الحكم موجوداً فيه ولم يقل أحد مع ذلك إن للمستأجر في هذا القانون حقاً عينياً ، بل كانت هذه القاعدة ، تفسر بالرغبة في إعطاء حق المستأجر شيئاً من الثبات يتمكن به من استغلال العين الموثجرة كما ينبغي (٢) .

ومن الجائز أن تفسر المادة ٦٨٤ مرافعات فرنسي بأنها مجرد تطبيق للمادة ١٧٤٣ مدني فرنسي . ذلك أن تفضيل المستأجر على الدائنين الحاجزين إنما أتى من

(١) بوتييه في الإيجار فقرة ٣٠٤ .

(٢) بيدان ١١ فقرة ٥٤٢ - بل إن عقود الإيجار غير ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه تنفذ في حق الدائنين إذا كانت من أعمال الإدارة الحسنة ( م ٦٢١ مرافعات جديد وم ٥٤٤ / ٦١٣ مرافعات قديم وم ١٠٤٥ مدني جديد ) . وهذا يدل على أن الفرض هو حماية عقد الإيجار ، لا باعتباره سابقاً على تسجيل التنبيه فيكون للمستأجر حق التقديم ، بل باعتباره من عقود الإدارة التي يجب أن يتوافر لها الثبات والاستقرار .

أن هؤلاء الدائنين إذا باعوا العقار في الزاد العلني وانتقلت ملكيته إلى من رماه عليه الزاد ، نفذ في حق هذا المشتري كل إيجار ثابت التاريخ . ولو باع المدين المتخذ ضده العقار قبل إجراءات نزع الملكية ومن غير مزاد علني ، فإن الإيجار الثابت التاريخ والسابق على البيع ينفذ في حق المشتري طبقا للمادة ١٧٤٣ سالفه الذكر . فكان المادة ٦٨٤ مرافعات فرنسي ما هي إلا مجرد تطبيق للمادة ١٧٤٣ مدني فرنسي (١) .

على أن الواقع من الأمر أن نفاذ الإيجار في حق الدائنين ليس آتياً من ناحية أن للمستأجر حق التقدم عليهم ، بل هو آت من طبيعة مركز المستأجر . فإن له حق الانتفاع بالعين المؤجرة ، وهو دائن في التزام بعمل ، فلا يخضع لمزاومة الدائنين بمبالغ من النقود لأن هذه المزاومة لا يمكن تصورها . فلا بد إذن أن يخلص له الانتفاع بالعين المؤجرة ولا يزاومه في ذلك الدائنون الآخرون ، شأنه في ذلك شأن الدائن في الالتزام بالامتناع عن عمل ، إذ لو التزم تاجر بعدم منافسة تاجر آخر وأفلس التاجر الأول ، لخلص للتاجر الآخر كل الالتزام وتعين على دائني التفليسة أن يمتنعوا عن منافسته . ونرى من ذلك أن طبيعة الالتزام بعمل أو الالتزام بالامتناع عن عمل تقضي بأن يخلص للدائن كل حقه دون أن يتحمل مزاومة الدائنين الآخرين ، ولا يرجع ذلك إلى أن له حق التقدم عليهم ، بل يرجع لطبيعة الالتزام ذاته كما قلنا . يدل على ذلك أنه لو تحول حق المستأجر إلى مبلغ من النقود ، بأن رجع على المؤجر بتعويض ، فإن المستأجر في هذه الحالة ، وقد أصبحت طبيعة حقه تسمح بالمزاومة ، يدخل مع الدائنين الآخرين في قسمة الغرماء (٢) .

٤٣٩ — مبحث آخرى لأنصار الحق العيني : ويسوق أنصار الحق العيني حججا أخرى أقل أهمية مما تقدم ، نذكر منها ما يأتي :

يعزز أنصار الحق العيني رأيهم بالاستناد إلى القاعدة التي تقضي بوجوب تسجيل

(١) بلانيول وريبير ١٠ ققرة ٢٤٧ ص ٧٥٦ - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ ققرة ٢٦٦ - وما قبل في نصوص القانون الفرنسي يطبق كذلك على نصوص القانون المصري (الإيجار المؤلف ققرة ٢٧٧) .

(٢) كولان وكايتان ودى لاموراندبير ٢ ققرة ١٠٠٥ مكررة ثالثاً - جوسران ٢ ققرة ١٢١٩ .



عقد الإيجار إذا زادت مدته على حد معين (تسع سنوات في القانون المصري واثنى عشرة سنة في القانون الفرنسي<sup>(١)</sup>) حتى يسرى في حق الغير طول مدة الإيجار، ويتخلون من هذا التسجيل دليلاً على أن حق المستأجر حق عيني لأن الحقوق العينية وحدها هي التي تسجل. وليس هذا صحيحاً، لأن بعض الحقوق الشخصية تسجل أيضاً، فالنزول عن الأجرة مقدماً لمدة تزيد على ثلاث سنوات يجب تسجيله حتى يسرى في حق الغير، ولا شك في أن حق المؤجر في استبقاء الأجرة من المستأجر إنما هو حق شخصي فالنزول عنه لاخر يعد تصرفاً في حق شخصي<sup>(٢)</sup>. وكذلك المخالصة بالأجرة مقدماً لمدة تزيد على ثلاث سنوات يجب تسجيلها حتى تسرى في حق الغير<sup>(٣)</sup>. على أنه لو صحح أن عقد الإيجار يجب تسجيله لأن المستأجر حقاً عينياً، لوجب تسجيل جميع عقود الإيجار أياً كانت مدة العقد، ولولم تزد هذه المدة على تسع سنوات.

ويستند أنصار الحق العيني إلى المادة ٥٧٣ مدني من أنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده دون غش، فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره فإنه هو الذي يفضل. فيقولون إن تفضيل المستأجر الذي سبق إلى تسجيل عقده دليل على أن حقه حق عيني، إذ الحقوق العينية هي التي تتفاضل بالسبق إلى التسجيل. ولكن هذا القول سهل رده. فقد قدمنا أن نص المادة ٥٧٣ مدني، فيما يتعلق بالمنقول، ليس إلا تطبيقاً لقاعدة شخصية حتى المستأجر، ولا تدخل للتسجيل في هذه الحالة<sup>(٤)</sup>. أما في العقار فالتسجيل

(١) وكان حد المدة في فرنسا ثمان عشرة سنة في قانون ٢٣ مارس سنة ١٨٥٥، ثم انقصر هذا الحد إلى اثني عشرة سنة بذكريتو ٤ يناير سنة ١٩٥٥.

(٢) الإيجار للمؤلف فقرة ٣٧٩.

(٣) وقد قال مقرر قانون ٢٣ مارس سنة ١٨٥٥ الفرنسي الخاص بالتسجيل، والقاضي بتسجيل الإيجار إذا زادت مدته على ثمان عشرة سنة، صراحة ما يأتي: «كان لابد أن يخضع لتسجيل كل التصرفات التي، دون أن تنشئ حقوقاً عينية، تفرض مع ذلك على الملكية تكاليف من شأنها أن تغير من قيمتها تغييراً محسوساً، وذلك كالإيجارات لمدة طويلة» (تقرير Debelleyme في دالوز ٥٥ - ٤ - ٣٠ فقرة ٢٧ - بودرى وقال ١ فقرة ٣٨٥ ص ٦٨٨ - بلانويول وريبير وبولانيه ٢ فقرة ٢٦٦٧).

(٤) انظر آنفاً فقرة ٢٩٠.

ليس هو وحده المحور الذي تركز عليه المناقشة فيما بين المستأجرين والمزاحمين ، وقد كان هذا هو الواجب لو أن حق المستأجر كان حقاً عينياً . إذ يوجد إلى جانب التسجيل وضع اليد ، فمن سبق من المستأجرين إلى وضع يده على العقار المؤجر قبل أن يسجل الآخر عقده كان هو المفضل<sup>(١)</sup> وهذا لا يتفق في شيء مع عينه حق المستأجر . فالمادة ٥٧٣ مدني هي إذن ، في شطر منها فيما يتعلق بالمنقول ، ليست إلا تطبيقاً محضاً لشخصية حق المستأجر . وهي في الشطر الآخر ، فيما يتعلق بالعقار ، لا يمكن أن تكون تطبيقاً لعينه حق المستأجر ، وإنما هي قد وضعت قواعد لتفصيل أحد المستأجرين المزاحمين على المستأجر الآخر ، وبنت هذه القواعد على اعتبارات عملية محضة لا يستخلص منها إطلاقاً أن حق المستأجر حق عيني .

وقد يستند أنصار الحق العيني أخيراً إلى ما تقرر من أن للمستأجر أن يرفع جميع دعاوى الحيازة على المتعرض له ، سواء كان التعرض مادياً أو كان تعرضاً مبنياً على سبب (م ٥٧٥/١ مدني) ، ويقاس على التعرض المادي التعرض المبني على سبب قانوني<sup>(٢)</sup> . فيقولون إنه إذا كان للمستأجر أن يرفع جميع دعاوى الحيازة ، فما ذلك إلا لأن له حقاً عينياً تحميه هذه الدعاوى . وهذه الحجة غير مقبولة ، فقد سبق أن بينا أن المستأجر إذا لم يكن له حق عيني في العين المؤجرة ، فإن له الحيازة فيها ، ويستطيع أن يحمي حيازته هذه بجميع دعاوى الحيازة . وقد كان لا يعترف في التقنين المدني القديم للمستأجر إلا بدعوى استرداد الحيازة لأن الحيازة في هذا التقنين كان نطاقها ضيقاً ، وكانت حيازة عارضة كحيازة المستأجر لا تعطى للمحاضر إلا هذه الدعوى . أما التقنين المدني الجديد فقد وسع من نطاق الحيازة ، وأجاز حيازة أي حق ولو كان حقاً شخصياً ، فأصبح المستأجر حائزاً تحميه جميع دعاوى الحيازة<sup>(٣)</sup> . فدعاوى الحيازة إذن ، في التقنين المدني الجديد ، تحمي الحق الشخصي كما تحمي الحق العيني ، وإعطائها للمستأجر لا يدل إطلاقاً على أن له حقاً عينياً<sup>(٤)</sup> .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٩٠ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٧١ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٢٧١ .

(٤) ومن الحجج الثانوية التي يستدل بها أنصار الحق العيني أيضاً على صحة رأيهم أن المؤجر -

### § ٣- المستأجر ليس له إلا حق شخصي

٤٤٠ - التقاليد : بعد أن فتدنا أدلة أنصار الحق العيني ، يبقى أن نلج

بالأدلة التي تثبت بجلاء أن المستأجر ليس له إلا حق شخصي .

= لا يضمن المستأجر التعرض المادي الصادر من الغير . بل يترك للمستأجر الحق في أن يقاضي المتعرض مباشرة وباسم الشخص ، ويقولون إن هذا يدل على أن المستأجر حقاً عينياً في الشيء المؤجر لأنه يستطيع أن يدفع تعرض الغير له في هذا الشيء بدون رجوع إلى المؤجر وبدون إدخاله في الدعوى . ويسهل الرد على هذه الحجة بأن دفع التعرض المادي ليس من شأن المؤجر ، والمستأجر حر في دفع كل تعد عليه بالوسائل التي يعطيها إياه القانون دون أن يكون له حق عينى على الشيء المؤجر ( بودرى وقال ١ فقرة ٦٨٥ ص ٣٨٦ - وانظر آنفاً فقرة ٢٨١ - فقرة ٢٨٢ ) - فدفع المستأجر تعدى التعرض له تعرضاً مادياً هو من حقه ، لا بصفته مستأجراً ، بل بصفته شخصاً تعدى الغير عليه وهو يدفع عنه هذا التعدى كما كان يدفعه لو لم تكن له صفة المستأجر . أما إن كان التعدى موجهاً إليه بصفته مستأجراً ، كما هو الأمر في التعدى المبني على سبب قانوني ، فلا بد من وساطة المؤجر ( الإيجار المؤلف فقرة ٣٧٨ ) .

وقد كانت سلبية التزام المؤجر في التقنين المدني القديم من الحجج الثانوية التي يمكن أن يستند إليها أنصار الحق العيني . فالمعروف أن التقنين المدني القديم جعل التزام المؤجر - تبعاً لتصيير المؤلف - التزاماً سلبياً ، فهو لا يلتزم بجعل المستأجر ينتفع بالعين ، بل يقتصر التزامه على تركه ينتفع بالعين ( ٤٤٥/٣٦٢ م مدني قديم ) . وقد ترتب على ذلك كثير من الأحكام سبقت الإشارة إليها ، وهي أحكام تتلاق في بعض النواحي مع أحكام حق المنتفع ، فإن مالك الرقبة كالمؤجر ليس ملتزماً بالتزام إيجابي وما عليه إلا أن يترك المنتفع وشأنه ينتفع بالعين في الحدود التي يبيها القانون ( هالتون ٢ ص ١١٣ ) . ولكن مهما قيل عن الصيغة السلبية التي تسند عادة إلى التزام المؤجر في التقنين المدني القديم ، فإن هذه السلبية وحدها لا تكفي لتغيير طبيعة حق المستأجر وجعله حقاً عينياً ، فلا نزاع في أن حق المستعير في العارية حق شخصي لا عينى ، ومع ذلك فالمعير - وهو في مقام المؤجر - ليس ملتزماً بأكثر مما يلتزم به المؤجر في التقنين المدني القديم ( الإيجار المؤلف فقرة ٣٨٠ ) . وإذا كانت هذه الحجة لا تقوم في التقنين المدني القديم ، فأولى ألا تقوم في التقنين المدني الجديد ، فإن هذا التقنين كما رأينا عدل عن هذه الصيغة السلبية وجعل المؤجر يلتزم بتسكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة .

ويسند أنصار الحق العيني أخيراً إلى اعتبارات اقتصادية ترجع عندهم إعطاء المستأجر حقاً عينياً يكون له من الثبات والاستقرار كوسيلة من وسائل الائتمان ما ليس للحق الشخصي ، فيجوز للمستأجر بوجه خاص أن يبرهن حقه رهناً رسمياً ( انظر في هذه الاعتبارات بيدان ١١ فقرة ٥٣٩ ) . ولكن هذه الاعتبارات الاقتصادية إن صححت في فرنسا ، فإنها لا تصح في مصر ، إذ لا يبدو أن هناك حاجة إلى تمكين المستأجر من رهن حقه رهناً رسمياً كما سيجيء ( انظر مايل فقرة ٤٥٠ ) .

وللتقاليد حكمها في مثل هذا الموضوع ، فإذا رجعنا إليها تبين أن القانون الروماني والقانون الفرنسي القديم لم يعطيا للمستأجر إلا حقاً شخصياً ، وعندهما أخذ التقنين الفرنسي وليس فيه ما يدل على أنه أراد العلول عن هذه التقاليد . وقد سائر التقنين المصري القديم ، ومن بعده التقنين المصري الجديد ، التقنين الفرنسي في ذلك (١) .

٤٤١ — النصوص المصرية : على أن النصوص متضافرة في صراحتها بأن المستأجر ليس له إلا حق شخصي . ففي تعريف الإيجار نفسه ، تنص المادة ٥٥٨ مدني على أن : « الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم » . وقد ورد في التقنين المدني القديم ما يقابل ذلك ، فإن المادة ٤٤٥/٣٦٢ من هذا التقنين كانت تقضي بأن المؤجر يلتزم ( s'oblige, s'engage ) بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة . فالمستأجر إذن ، طبقاً للتعريفين المتقدمين الذكر ، ليس له إلا حق شخصي في ذمة المؤجر ، ولم يرد في أي من التعريفين ما يشعر إطلاقاً بأن للمستأجر حقاً في نفس العين المؤجرة ، بل إن المستأجر لا يتصل بالعين مباشرة وإنما يتصل بها عن طريق المؤجر . ولوقارنا هذا بما ورد في تعريف حق الانتفاع في التقنين المدني القديم — ولم يرد تعريف لهذا الحق في التقنين المدني الجديد — لوجدنا الفرق واضحاً . فقد عرفت المادة ٢٩/١٣ من التقنين المدني القديم حق الانتفاع بأنه حق للمتعرف في استعمال ملك غيره واستغلاله . ومن ذلك نرى أن المشرع يصرح بأن حق المتعرف يقع على الشيء نفسه ، أما حق المستأجر فيتعرف بمجرد التزام في ذمة المؤجر (٢) ، وهذا صريح في أن حق الأول حق حقيقي وحق الثاني شخصي .

وقد ورد في المادة ١/٥٧٢ مدني أنه : « إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار ، وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى ، وفي هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر » . وقد سبق أن قررنا أنه يتعين على المؤجر في هذه

(١) الإيجار مؤلف فقرة ٢٨١ .

(٢) وماك الرقة لا يلتزم بشيء نحو المتعرف ، أما المؤجر فيلتزم بتسكين المستأجر

من الانتفاع بالعين (ميدان ١١ فقرة ٥٢٣) .

الحالة أن يتدخل فوراً في الدعوى بمجرد إخطاره بها ، وللمستأجر أن يطلب إخراجه من الدعوى ويبقى المؤجر فيها وحده لأنه هو الخصم الحقيقي ، والحكم الذي يصدر يسرى في حق المستأجر<sup>(١)</sup> . وهذا معناه أن المستأجر ليس له حق عيني في الشيء المؤجر ، وإلا لاستطاع وحده أن يقاضي المتعرض دون إدخال المؤجر في الدعوى<sup>(٢)</sup> .

هذا إلى أنه في التقنين المدني القديم ، لما ذكر المشرع الحقوق العينية على سبيل الحصر في المادة ١٩ / ٥ لم يذكر من بينها حق المستأجر . أما التقنين المدني الجديد فليس فيه نص مقابل المادة ١٩ / ٥ مدني قديم ، ولكنه لما عرض في القسم الثاني للحقوق العينية بسطها جميعاً ولم يشر فيها إلى حق للمستأجر<sup>(٣)</sup> .

### المطلب الثاني

ما يترتب من النتائج عن شخصية حق المستأجر

٤٤٢ — ناهيتاه : يترتب على أن ليس للمستأجر لإلحاق شخصي نتائج عدة ، يمكن النظر فيها من ناحيتين : ( أولاً ) من حيث صفة الحق هل هو عقار أو منقول . ( ثانياً ) من حيث علاقة المستأجر بالغير<sup>(٤)</sup> .

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٢٧٠ .

( ٢ ) أوبري وروولسان ٥ فقرة ٣٦٥ هامش ٧ - بلانيول وريبير وبولانجييه ٢ فقرة ٢٦٦٧ - جوسران ٢ فقرة ١٢٢١ - وينتقد الأستاذان بودرى وقال هذه الحجة ، ويهران أنها وحدها لا تكفي لتدليل على أنه ليس للمستأجر إلحاق شخصي ، فإن المنتفع - وله حق عيني بلا نزاع - يجب عليه ، إذا انتصبت العين أو حصل تمد على حقوق مالك الرقبة بأي شكل آخره أن يخبر المالك بذلك ( م ٦١٤ مدني فرنسي ، وانظر أيضاً في نفس المعنى م ٩٩١ مدني مصري ) ( بودرى وقال ١ فقرة ٦٨٥ ص ٣٨٧ ) . ولكن هذا الانتقاد غير مقنع ، فإن هناك فرقاً بين التزام المستأجر بإدخال المؤجر ضامناً في الدعوى عند حصول تعرض له عملاً يمكن تغطيته إلا بأن المستأجر ليس له حق عيني فلا يستطيع التقاضي باسمه الشخصي ، ومن التزام المنتفع بإخبار مالك الرقبة بحصول تمد على حقوق هذا الأخير ، فالتمنى الذي يحصل عنه الإخبار ليس تعدياً واقعاً على حق الانتفاع نفسه ، وإلا لما كانت هناك حاجة لإخبار مالك الرقبة به بل كان المنتفع يدفع هذا الاعتداء بنفسه ، بل هو تمد واقع على حقوق مالك الرقبة ولذلك وجب إخباره به ( الإيجار لمؤلف فقرة ٣٨٢ ص ٤٨٠ هامش ١ ) .

( ٣ ) انظر في ذلك الإيجار لمؤلف فقرة ٣٨٢ .

( ٤ ) ويرتد أيضاً على أن حق المستأجر شخصي لا معنى أن تعد الإيجار يعتبر من أعمال -

## ١٨ - شخصية حق المستأجر من حيث صفته -

### هل هو عقار أو منقول

٤٤٣ - من المستأجر منقول وأما : إذا كان الشيء المؤجر منقولاً ، فلا شك في أن حق المستأجر يكون منقولاً أيضاً ، سواء اعتبرنا أن ليس للمستأجر إلا حق شخصي كما هو الصحيح ، أو اعتبرنا أن للمستأجر حقاً عينياً على رأى القائلين بذلك .

أما إذا كان الشيء المؤجر عقاراً ، فعلى رأى القائلين بأن للمستأجر حقاً عينياً يكون هذا الحق عقاراً دون شك ، ونظير ذلك حق المنتفع في العقار . ولكن الرأى الصحيح كما قلنا هو أن حق المستأجر شخصي ، وليس له حق عيني في الشيء المؤجر . ومن ثم يكون حقه منقولاً ولو تعلق بعقار . وهناك رأى يذهب إلى أن حق المستأجر ، وإن كان شخصياً ، إلا أنه يكون عقاراً إذا كان الشيء المؤجر عقاراً ، لأن هذا الحق الشخصي إنما يرمى إلى تسليم عقار للمستأجر ويمكن تنفيذ التزام المستأجر بالتسليم تنفيذاً عينياً فيحصل المستأجر على عقار بفضل حقه ولذلك يكون هذا الحق عقاراً<sup>(١)</sup> . ولكن الرأى الصحيح أن الحقوق الشخصية إذا تعلقت بعقار لا تعد عقاراً إلا إذا كانت تلزم المدين بنقل ملكية هذا العقار ، كما في البيع غير المسجل فإن حق المشتري لعقار بعقد غير مسجل يكون حقاً عقارياً . أما إذا كان الحق لا يلزم المدين بنقل الملكية ، بل يقتصر على إلزامه بعمل أو بالامتناع عن عمل ، فإن الحق يكون منقولاً ولو تعلق بعقار ، وهذه هي حالة حق المستأجر<sup>(٢)</sup> .

---

= الإدارة لا من أعمال المصروف ، ولهذا أهمية كبيرة وبخاصة فيما يتعلق بالأهلية ، وقد سبق بيان الأهلية الواجبة في عقد الإيجار .

(١) كويله في صاحب ٧قرة ١٩٨ مكررة - بودوى ولال ١قرة ٦٨٨ - بيدان ١١قرة ٥٤٠ مكررة ص ٥٠٣ هاش ٢ .

(٢) جيوار ١قرة ٢٤ - ديولومب ٩قرة ١٥٤ وما بعدها - هيك ١٠قرة ٣٤٣ - أدري وروولسان ٥قرة ٣٦٥ ص ٢٠٧ - بلانيول وريير ١٠قرة ٥٤٦ ص ٧٥٤ وقرة ٥٤٨ - دي باج ٤قرة ٥٢٦ - بلانيول وريير وبولالجه ٢قرة ٢٦٧٠ - كولان وكاليجان ودي لاموراندوير ٢قرة ١٠٠٥ مكررة ثالثاً - جوسران ٢قرة ١٢٢١ - =

ومن ذلك نرى أن حق المستأجر يكون دائماً منقولاً ، سواء أكان الشيء المؤجر منقولاً أم عقاراً .

٤٤٤ — ما يترتب على أنه حق المستأجر منقول : ومن النتائج التي تترتب على اعتبار حق المستأجر منقولاً ما يأتي :

أولاً — لا يجوز للمستأجر أن يرهن حقه رهناً رسمياً ، لأن هذا الحق منقول والرهن الرسمي لا يرد في الأصل إلا على عقار . وهذه النتيجة المترتبة على أن حق المستأجر شخصي فيكون منقولاً دائماً يقف عندها أنصار الحق العيني ، ويتخذون منها حجة على وجوب أن يكون للمستأجر حق عيني حتى يتمكن من رهنه رهناً رسمياً ، فيفتح أمامه باب اللاتمان إذا احتاج إلى مال لاستغلال العقار المؤجر ، وسنعود إلى ذلك فيما يلي<sup>(١)</sup> .

ثانياً — يجوز للمستأجر أن يرهن حقه رهن حيازة ، لأن الرهن الحيازي جائز في المنقول<sup>(٢)</sup> . ولكن هذا الرهن لا يفيد منه المستأجر عملياً ، إذ هو مضطر للتخلي عن استغلال العين المؤجرة للدائن المرتهن رهن حيازة ، فإن هذا من حقه أن يستوفي غلة العين باستثمارها استثماراً كاملاً ، على أن ينضم ما يستولى عليه من المصروفات ثم من الفوائد ثم من أصل المدين المضمون بالرهن ( م ١١٠٤ وم ١١٢٦ مدني ) . ولا يكفي أن يجوز للدائن المرتهن سند الإيجار ، فإن هذه الحيازة إنما هي شرط لنفاذ الرهن في حق الغير ( م ١١٢٣ / ٢ مدني ) ، ولا تنفي عن أن يتولى الدائن المرتهن استغلال العين بنفسه حتى يستولى على الغلة<sup>(٣)</sup> .

---

= أنسيلويدي دالوز ٣ Louage فقرة ٦٦٦ . الإيجار المؤلف فقرة ٣٩٠ — سليمان مرقس فقرة ٢٢٨ ص ٤٣٠ — عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٥٧ — محمد كامل مرسى فقرة ٨٦ ص ٩٠ — محمد علي إمام فقرة ١٥٧ ص ٣٧٧ — ص ٣٧٨ — عبد المنعم البدرأوى ص ١٠١ — منصور مصطفى منصور فقرة ٢١٨ ص ٥٥٧ — عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٤ ص ٢٦ — عبد الحمى حجازي فقرة ٤٦ ص ٧٨ .

ويبقى حق المستأجر منقولاً حتى لو أقام المستأجر على الأرض المؤجرة بناء ليكون ملكه ، ويجب تمييز حقه كستأجر وهو منقول عن حقه كمالك البناء وهو عقار ( بودري وقال ١ فقرة ٦٨٩ ) .

( ١ ) انظر مايل فقرة ٤٥٠ .

( ٢ ) بودري وقال ١ فقرة ٦٩٠ .

( ٣ ) سليمان مرقس فقرة ٢٢٨ ص ٤٣١ — هامش ١ — محمد علي إمام فقرة ١٥٦ ص ٣٧٤ —

وقارن عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٥٧ ص ٤٠٥ هامش ٢ .

ثالثاً - الحجز على حق المستأجر يكون حجزاً على منقول لاحقاً عقارياً، وهناك فرق في القواعد والإجراءات بين الحجزين<sup>(١)</sup>.

رابعاً - إذا تنازل المستأجر عن حقه للغير ، فانما يتصرف في منقول لافي عقار ، ومن ثم لا يسجل التنازل عن الإيجار . وتتبع فيه القواعد المقررة في حوالة الحق من حيث قبول المؤجر للتنازل أو إعلانه به ، وسيأتي بيان ذلك عند الكلام في التنازل عن الإيجار<sup>(٢)</sup>.

خامساً - المحكمة المختصة بنظر قضايا الإيجار ليست محكمة العقار المؤجر ، بل هي محكمة المدعى عليه<sup>(٣)</sup> ، سواء كان المؤجر أو المستأجر ، لأن الحق المتنازع عليه حق شخصي منقول . فاذا طالب المؤجر المستأجر بالأجرة<sup>(٤)</sup> ، أرفع دعوى بإخلاء العين المؤجرة ، أرفع دعوى يطلب تعويضاً عما أحدثه المستأجر من التلف بالعين المؤجرة ، أرفع دعوى بفسخ عقد الإيجار ، فإن الدعوى ترفع في جميع هذه الأحوال أمام المحكمة التي يقع في دائرتها موطن المستأجر . وإذا طالب المستأجر المؤجر بتسليم العين ، أو بإجراء الترميمات الضرورية ، أو بدفع التعرض ، أو بضمان العيوب الخفية ، فإن الدعوى ترفع أمام المحكمة التي يقع في دائرتها موطن المؤجر . والمادة ٥٥ من تقنين المرافعات صريحة في هذا المعنى ، إذ تقول : في دعاوى الحقوق الشخصية أو المنقولة يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه . . . . . وإذا كانت الفقرة الثانية من المادة ٥٦ مرافعات تقضى ، في الدعاوى الشخصية العقارية : بأن يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه ، فإن المقصود بالدعاوى الشخصية

(١) وكان المنطق يقضى بأن الحجز على حق المستأجر - وهو دين في ذمة المؤجر - يكون حجزاً ما للدين لدى الغير . ولكن العمل جرى على اتباع إجراءات حجز المنقول ، فدخل حق المستأجر ضمن المنقولات الواردة في محضر الحجز والتي تباع بالزاد العلني ( كولان وكاييتان ودى لاموراندوير ٢ فقرة ١٠٠٥ مكررة ثالثاً ) .

(٢) انظر ما يلي فقرة ٤٥٣ .

(٣) أي المحكمة الجزئية أو المحكمة الكلية بحسب قواعد الاختصاص النوعي ، وبالنسبة إلى قانون إيجار الأماكن تكون المحكمة الكلية هي المختصة دائماً وحكمها لا يكون قابلاً لأي طعن ( ١٥٢ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ) .

(٤) ويلاحظ أن المادة ٦٣ مرافعات تقضى بأن يكون الاختصاص ، في المنازعات المتعلقة بأحد المساكن ، المحكمة التي في دائرتها تم الاتفاق أو نفذ متى كان فيها موطن أحد الخصوم.



العقارية الدعاوى التي يطالب فيها المدعى بحق شخصي يلزم المدين بنقل ملكية عقار كما في دعوى صحة التعاقد في بيع العقار . أما دعوى المستأجر على المؤجر فهي دعوى شخصية منقولة كما سبق القول ، وكذلك دعوى المؤجر على المستأجر<sup>(١)</sup> .

## § ٢ - شخصية حق المستأجر من حيث علاقة المستأجر بالغير

٤٤٥ - الفروصه المتنوعه لمؤقر المستأجر بالغير : قد يكون هذا الغير مشترى لعين المؤجرة ، أو مستأجراً مزاحماً ، أو متعرضاً للمستأجر ، أو مستأجراً سابقاً .

وسيتأتى بحث الفرض الأول - إذا كان الغير مشترى لعين المؤجرة - عند الكلام في انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة إلى شخص آخر . وسبق بحث الفرض الثاني - إذا كان الغير مستأجراً مزاحماً - عند الكلام في تعدد المستأجرين لعين واحدة من مؤجر واحد وتزاحمهم<sup>(٢)</sup> . ويبقى الكلام في الفرضين الأخيرين : الغير شخص متعرض للمستأجر ، والغير مستأجر سابق<sup>(٣)</sup> .

٤٤٦ - الغير شخص متعرض للمستأجر : إذا كان الغير شخصاً متعرضاً للمستأجر ، فقد قدمنا أنه يجب التمييز بين ما إذا كان التعرض مادياً أو كان مبنياً على سبب قانوني .

فلذا كان التعرض مادياً ، فالمستأجر حر في دفع التعرض عن نفسه بجمبع

(١) انظر في هذا المعنى أحد مسلم في التنظيم القضائي ونظرية الدعوى سنة ١٩٥٧ فقرة ٢٣٨ ص ٢٣٤ - وقارن سليمان مرقس فقرة ٢٣٨ ص ٤٣٠ - وانظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٣٨٨ - فقرة ٣٩١ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٨٨ وما بعدها .

(٣) وقد كان التفتين المذوق القديم لا يعتبر التعرض غير المستند إلى حق عين تعرضاً مبنياً على سبب قانوني يضمته البائع للمشتري . ومن ثم كان لا يعتبر تمسك المستأجر بحقه قبل المشتري لعين المؤجرة تعرضاً مبنياً على سبب قانوني ، لأن حق المستأجر شخصي فهو لا يستند إلى حق عين في تعرضه (استئناف أسبوط ٥ نوفمبر سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٣٣ رقم ١٢١ ص ٢٣١) . أما التفتين المذوق الجديد فقد نص في المادة ٤٣٩ على ضمان البائع لفعل أجنبي يكون له وقت البيع حق على المبيع يحتاج به على المشتري ، فلم يفرق بين أن يكون الحق عينياً أو شخصياً ، ومن ثم يكون تمسك المستأجر بحقه في التفتين المذوق الجديد تعرضاً مبنياً على سبب قانوني يضمته البائع (الوسيط ٤ فقرة ٣٤١) .

الوسائل التي يخوله إياها القانون . ودفع المستأجر التعرض المادى هو من حقه ، لا بصفته مستأجراً ، بل بصفته شخصاً تعدى الغير عليه وهو يدفع عن نفسه هذا الاعتداء كما كان يدفعه لو لم تكن له صفة المستأجر (١) .

وإذا كان التعرض مبنياً على سبب قانونى ، فقد قلنا أنه يتعين على المؤجر فى هذه الحالة أن يتدخل ، لأن المستأجر ليس له حق عينى فى الشيء المؤجر ، فلا تكون له صفة فى دفع التعرض بنفسه . ويتعين عليه توسط المؤجر ، فالمؤجر هو المدين بتسكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، ولا بد من تدخله ليدفع التعرض عن المستأجر (٢) .

ومواء كان التعرض مادياً أو كان مبنياً على سبب قانونى ، يستطيع المستأجر أن يرفع ضد التعرض جميع دعاوى الحيازة ولو أن حقه شخصى . فقد قلنا أن التفتين المدنى الجديد قد وسع من نطاق الحيازة ، وأجاز حيازة الحق الشخصى ، ومن ثم جاز للمستأجر أن يحمى حيازة حقه الشخصى بجميع دعاوى الحيازة (٣) .

٤٤٧ - الغير مستأجر سابق : وإذا كان الغير مستأجراً سابقاً لم يخل العين المؤجرة ، فليس للمستأجر الحالى أن يرفع عليه دعوى مباشرة بإخلاء العين ، لأن الصلة القانونية المباشرة بين المستأجر السابق والمستأجر اللاحق غير موجودة . ولا بد من وساطة المؤجر بينهما ، إذ أن كلا منهما لا تربطه صلة مباشرة إلا بالمؤجر لشخصية حقه . وعلى ذلك لا يبقى أمام المستأجر اللاحق ، إذا أراد إخلاء العين من المستأجر السابق ، إلا أن يرفع دعوى شخصية بذلك على المؤجر نفسه ، وهذا هو الذى يطلب من المستأجر السابق إخلاء العين . وقد قضى بأن المستأجر الجديد ليس له أن يقيم على المستأجر السابق دعوى بطلب تسليم العين المؤجرة ، بل يجب أن يرفع دعواه على المالك مباشرة لأن حقه حتى شخصى محض (٤) .

(١) انظر آتفاً فقرة ٢٨١ - فقرة ٢٨٢ وقرة ٤٣٩ فى المامش .

(٢) انظر آتفاً فقرة ٢٧٠ وقرة ٤٤١ .

(٣) انظر آتفاً فقرة ٢٧١ وقرة ٤٣٩ - وقد قضت محكمة النقض بأنه متى ثبتت الحيازة للمستأجر فى مواجهة المتعرضين له وردت إليه بحكم نهائى ، فإن المؤجر يعتبر مستأجراً فى وضعه مدة الحيازة التى لمستأجره (نقض مدنى ٢٥ فبراير سنة ١٩٤٣ مجموعة حمزة رقم ٦٠ ص ٦٠) . وانظر فى ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٣٩٤ .

(٤) دشنا ٢٩ يونيه سنة ١٩٢٠ المجموعة الرسمية ٢٣ رقم ٣٣ ص ٥٥ - لوقاوى -

وقضى أيضاً بأنه إذا كانت العين المؤجرة مبدأ الإيجار تحت يد المستأجر السابق الذى انتهت مدة إيجارته، ورفعت عليه دعوى من المالك بطلب تسليم تلك العين، فليس للمستأجر الجديد الدخول فى هذه الدعوى بصفة خصم ثالث ومطالبة المدعى عليه بتعويضات بسبب منعه من تسليم الأعيان المؤجرة، وبما أن المستأجر دائن للمؤجر فقط فله الرجوع عليه وحده (١).

— الكلية ١٧ سبتمبر سنة ١٩٢١ المحاماة ٣ رقم ١٢٤ ص ١٧٤ — استئناف مختلط ٢٠ أبريل سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٢٧٩ — ولا يجوز للمستأجر الجديد مطالبة المستأجر القديم مباشرة بالأجرة وبالتعويض إذا لم يمكن الانتفاع بالعين (استئناف مصر ٥ نوفمبر سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٣٣ رقم ١٢١ ص ٢٣١).

(١) استئناف وطنى ١٥ يناير سنة ١٩٠٧ المجموعة الرسمية ٧ رقم ٧٥ ص ١٦٤ — أول ديسمبر سنة ١٩٠٨ المجموعة الرسمية ١٠ رقم ٦١ ص ١٤٥ — استئناف مختلط ٧ مايو سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ٢٧٠ — ١٨ فبراير سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ١٥٩ — ٨ ديسمبر سنة ١٨٩٨ م ١١ ص ٣٨ — ٢٨ ديسمبر سنة ١٨٩٩ م ١٢ ص ٥٣ — ١١ ديسمبر سنة ١٩٠١ م ١٤ ص ٤٥ — ١٤ فبراير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ٢٢٢ — الإسكندرية المختلطة مستعجل ٢٦ فبراير سنة ١٩٢٠ جازيت ١٠ رقم ١٥٥ ص ١٢٥.

وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا دفع المستأجر الجديد على المؤجر دعوى لإثبات حالة الأعيان المؤجرة وتقدير الضرر الذى عاد عليه من بقاء الأرض مشغولة بما عليها من زراعة المستأجر السابق، ثم رفع بعد ذلك دعوى الموضوع ضد المؤجر يطالبه فيها بمبلغ التعويض الذى قدره، فأدخل المؤجر المستأجر السابق ضامناً له للحكم عليه مباشرة بما يحكم به للمدعى، واحتياطياً لأن يحكم عليه بما عساه يحكم به المدعى قبله، ثم دفع الضامن بأنه لم يكن مثلاً فى دعوى إثبات الحالة وأنه لذلك لا يصح الاحتجاج عليه بتقرير الخبير المعين بها، فردت المحكمة على ذلك بقولها إنه لا سبيل لتدب غير آخر لأن المعالم قد زالت، فضلاً عن أن الطامن كان مثلاً فى الدعوى بالمؤجر، فذلك فيه ما يكتفى لرد على هذا الدفع، إذ أن مسؤولية الضامن قبل المؤجر هى مسؤولية ضمان، وكان المؤجر ألا يرفع عليه دعوى الضمان إلا بصفة أصلية بعد انتهاء النزاع بينه وبين المستأجر الجديد، وحينئذ لا يكون فى مقدور المستأجر السابق إلا أن يضع دفاعه على أساس تهون المؤجر وتقديره فى دفع الدعوى التى رفعت عليه، مما يقتضاه أن العبرة ليست بتدخل الضامن فى دعوى إثبات الحالة، بل بالاعتراضات التى توجه إلى الدليل المستند منها (نقض ملف ١٨ يناير سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ١٨٩ ص ٥٣٤). وقضت أيضاً فى نفس الحكم بأنه ما دامت الدعوى الأصلية المرفوعة من المستأجر الجديد بطلب تعويض عن عدم تمكنه من الانتفاع بالعين المؤجرة لم توجه إلا إلى المؤجر وقضى فيها استقلالاً، فإنه لا يكون بين هذا المستأجر والمستأجر السابق الذى أدخله المؤجر فى الدعوى أية علاقة قانونية تسمح لهذا الأخير بتوجيه طعنه إليه لأنه لم يكن خصماً فى دعواه. فإذا كان المؤجر قد رضى بالحكم ونفذه ولم يطعن فيه، فالطعن المرفوع من المستأجر السابق يصح عدم قبوله بالنسبة إلى المستأجر الجديد (نقض الحكم).

### المطلب الثالث

هل من المرغوب فيه أن يكون للمستأجر حق عيني إلى جانب حقه الشخصي

٤٤٨ - رأى لنا فريم : كتبنا قديماً تحت عنوان « من المرغوب فيه أن

يكون للمستأجر حق عيني إلى جانب حقه الشخصي » ما يأتي :

« إذا بحثنا عن السبب الذي قضى يجعل حق المستأجر شخصياً وحق المتفع عيناً مع أنه لا فرق في الجوهر بين الحقين ، وجدنا أن هذا السبب يرجع إلى القانون الروماني لما كانت العقود لا تنشئ حقوقاً عينية بل تولد مجرد التزامات شخصية في أحوال خاصة ، فلم يكن من شأن عقد الإيجار - وقد كان في القانون الروماني عقداً من العقود الرضائية الأربعة - أن يعطى للمستأجر إلاًحاً شخصياً . أما حتى الانقضاء فقد كان يعطى بوصية ، والوصية في القانون الروماني تنشئ حقوقاً عينية . ومن هنا نشأ الفرق بين حق المستأجر الشخصي وحق المتفع العيني . وانتقل هذا التمييز إلى القانون الفرنسي القديم ، وأصبح من التقاليد القانونية المحترمة التي أخذ بها المشرع الحديث ، مع الفوارق الموجودة بين القانونين القديم والحديث ، ومع زوال العلة التي اقتضت هذا التمييز . ففي القانون الحديث لم يعد

- ولا يجوز للمستأجر رفع دعوى الإخلاء على من يشغل المين دون سند ( استئناف مخطئ ١١ ديسمبر سنة ١٩٠١ م ١٤ ص ٤٥ - الأصر ٣١ ديسمبر سنة ١٩٣٠ الهامة ١١ رقم ٤٩٥ ص ٩٨٥ ) أو مطالبته بتسليمه إياها ( استئناف وطني أول ديسمبر سنة ١٩٠٨ المجموعة الرسمية ١٠ رقم ٦١ ص ١٤٥ - جرجا الجزئية ١٨ أكتوبر سنة ١٩٢٦ الهامة ٨ رقم ٢٨٤ ص ٣٨٧ - استئناف مخطئ ١١ فبراير سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ١٥٩ - ١١ ديسمبر سنة ١٩٠١ م ١٤ ص ٤٥ - عكس ذلك مصر الوطنية هيئة استئنافية ١٧ مارس سنة ١٩٣٠ الهامة ١٠ رقم ٣٠٣ ( ٦١٣ ) ، أو مطالبته بأجرها ( استئناف مخطئ ١٨ فبراير سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ١٥٩ ) ، أو طلب إبطال العقد الصادر له من المالك ذاته أو فسخه ( نقض مدني ١٠ ديسمبر سنة ١٩٣١ مجموعة عمر ١ رقم ١٩ ص ٢٦ - استئناف مصر ١٩ أكتوبر سنة ١٩٤٧ الهامة ٢٨ رقم ٢٧٢ ص ٨٠٠ ) .

انظر أيضاً نقض مدني ١٩ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥٥ ص ١٩٨ - استئناف مصر ١٠ ديسمبر سنة ١٩٣٦ المجموعة الرسمية ٣٨ رقم ٧٠ - قويتنا مستجبل ١٨ نوفمبر سنة ١٩٣٩ الهامة ٢٠ ص ١٣ - استئناف مخطئ ١٧ يونيو سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٤٣٥ ) وانظر في ذلك الإيجار المولف فقرة ٣٩٦ .

من سبيل تمييز الوصايا عن العقود من حيث إنشاء الحقوق العينية ، فالعقد كالوصية ينتقل الحق العيني كما في البيع والهبة ، وعلى ذلك لم يعد هناك من سبب قانوني للتفريق بين حق المنتفع وحق المستأجر .

« وكما أن الاعتبارات القانونية المحضة لا تجعل هناك داعياً للتفريق بين الحقين ، كذلك تقضى الاعتبارات الاقتصادية بإعطاء المستأجر حقاً عينياً إلى جانب حقه الشخصي ، فإن ذلك من شأنه أن يكسب حقوق المستأجر ثباتاً واستقراراً يكون من ورائهما أن يستطيع استغلال العين المؤجرة على الوجه الأكمل . ذلك أنه إذا تقرر للمستأجر حق عيني استطاع أن برهنه رهناً رسمياً لاسيما إذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية ، ولا يخفى أن كثيراً من الفلاحين يستأجرون مساحات واسعة من الأرض فيستطيعون لو تقرر لهم حق عيني أن يرهنوه رهناً رسمياً دون أن تنزع الأرض من أيديهم كما يكون الأمر في رهن الحيازة ، وبذلك يتوافر لهم وجه كبير الأهمية من وجوه الائتمان فيقرضون من المال ما يحتاجون إليه في زراعتهم ويقدمون ضماناً للقرض حقوقهم العينية كمستأجرين . ولقد قصت بعض التشريعات الحديثة بإعطاء المستأجر حقاً عينياً ، وخالفت بذلك التقاليد المتينة ( انظر المادة ١٠٩٥ من القانون المدني النمساوي وهي تقضى بإعطاء المستأجر حقاً عينياً إذا سجل عقد الإيجار - هذا ويلاحظ أنه في جميع التشريعات تقريباً دعت الحاجة إلى الاعتراف بعقود إيجار استثنائية تعطى للمستأجر حقاً عينياً كالحكر والأمفبوز وغيرهما ، وهذا مما يدعو إلى الاعتقاد بأن ضرورة تقوية حق المستأجر في بعض الفروض حاجة طبيعية عملت الشرائع على سدها بخلق أنواع من الإيجار يعطى فيها المستأجر حقاً عينياً » .

« ويحسن إذا أريد تقرير حق عيني للمستأجر أن يؤخذ بعض الحيلة في ذلك ، فلا يقرر هذا الحق لكل مستأجر ، بل يقتصر ذلك على المستأجرين لمدة طويلة . ونرى أن الإيجار إذا زادت مدته على ثلاث سنوات وجب اعتباره خارجاً عن نطاق الإدارة المعتادة ، ومن ثم وجب إعطاء المستأجر حقاً عينياً . ولا نذهب مع المشرع المصري الذي لا يوجب تسجيل الإيجار ليسرى على الغير إلا إذا زادت مدته على تسع سنوات . . . ، فإنه يكفي أن تزيد المدة على ما جرت العادة باعتباره في دائرة أعمال الإدارة المعتادة حتى يخرج الإيجار من هذه الدائرة إلى عمل من طبيعة أخرى فيكون من ضمن أعمال التصرفات » .

« وسرى فيما يلى أن فى إعطاء المستأجر حقاً عينياً حلاً لكثير من المشاكل القانونية التى نشأت من التناقض الموجود بين حالة التشريع الحاضر وبين وجوب حماية المستأجر حتى يتمكن من استغلال العين استغلالاً كاملاً . فمن ذلك أنه يستطيع أن يجمى حيازته بجميع دعاوى وضع اليد ، وسرى أنه محروم فى التشريع الحالى من بعض هذه الدعاوى لعدم ثبوت حق عينى له . ومن ذلك أن حقه إذا سرى على المشتري للعين المؤجرة لم يكن فى هذا خروج على القواعد القانونية والمبادئ العامة . وكذلك يكون الحال إذا تقدم كدائن للمؤجر على سائر الدائنين . وفى التعرض المبني على سبب قانونى يستطيع المستأجر بفضل حقه العينى أن يدفع عن نفسه التعرض دون حاجة إلى وساطة المؤجر . كذلك يكون له أن يقاضى باسمه الشخصى مستأجراً سابقاً قد انتهت مدته ويطلبه بإخلاء العين ، أو مستأجراً يئازعه فى أفضلية عقده دون أن يدخل المؤجر فى الدعوى . وفى كل هذا مزايا واضحة للمستأجر ، وتبسيط فى الإجراءات ، وتوفيق بين القواعد العامة وأحكام الإيجار » (١) .

٤٤٩ - تطور الإيجار فى فرنسا وفى مصر يؤيد ما سبق أنه كنهناه : ومنذ كتبنا هذه السطور - فى سنة ١٩٢٩ - وتطور الإيجار فى فرنسا وفى مصر يزيد معناها تأكيداً ، وبلغ فى أن يكون للمستأجر حق عينى إلى جانب حقه الشخصى . فقد توالى التشريعات الاستثنائية والدائمة ، فى فرنسا وفى مصر ، وكلها تقوى من حق المستأجر وتكسبه من الثبات والاستقرار مالا يتفق إلا مع خصائص الحق العينى . وقد أصبح المستأجر ، بعد أن خولت له هذه التشريعات حقوقاً متنوعة ، وبخاصة الحق فى تجديد الإيجار بحكم القانون رضى المؤجر أو أبى ، يكاد يكون شريك المؤجر فى ملكه ، وحتى أصبح حق المستأجر للمكان الذى يستغل فيه متجراً فى فرنسا يدعى « حق الملكية التجارية » (propriété commerciale) . ويتبين أثر ذلك فى وضوح فيما يكتبه الفقهاء فى فرنسا وفى مصر فى الوقت الحاضر ، ونورد أمثلة مما يكتب فى هذا الصدد .

من ذلك ما جاء فى بيدان : « ومع ذلك فإن العوامل السياسية والاقتصادية تنبج لمصلحة النظرية القائلة بالحق العينى ، وهى النظرية التى يبدو أنها ستغلب فى

النهاية . وإذا كانت هذه النظرية لا أساس لها من الناحية القانونية المحضة ، فإن نتيجة من نتائجها يمكن الأخذ بها في التشريع ، بل لعل الأخذ بها هو الأفضل . فسيعتبر حق المستأجر للعقار ، عاجلاً أو آجلاً ، حقاً عينياً عقارياً يجوز رهنه وهنا رسمياً (١) .

وجاء في موضع آخر من نفس الكتاب : « قد يكون من المناسب ، لو أن القانون يعاد سنه ، الخروج على التقاليد وإعطاء مستأجر العقار حقاً عينياً ، فإن هذا ينطوي على طائفة من المزايا تتوافر بوجه خاص في إيجار الأراضي الزراعية » (٢) .

وجاء في بلانبول وريبير وتُنْكَ : « ومع ذلك فإن التطورات الحديثة لعقد الإيجار طرحت المسألة ( عينية حق المستأجر ) على بساط البحث من جديد ، وبخاصة فيما يتعلق بحق مستأجر الأرض الزراعية . فليس هناك شك في أن نظام إيجار الأراضي الزراعية ، بزيادته في مزايا حق المستأجر ، أوجدت المستأجر في وضع قريب جداً من وضع المستأجر بعقد الأمتياز . فحق المستأجر لأرض زراعية يتجه نحو التأييد بفضل امتداد الإيجار بحكم القانون . ولهذا الحق كثير من المزايا تميل به إلى أن يكون حقاً عينياً لا مجرد حق شخصي : فمستأجر الأرض الزراعية له الحق في إجراء تغييرات في العين ، وحتى في التجسينات الزراعية التي يستحق بوجه خاص حق الأخذ بالشفعة : وما قيل عن إيجار الأرض الزراعية يقال أيضاً عن الإيجار التجاري ، وإذا كانت عبارة « حق الملكية التجارية » لا تتفق مع الحقيقة القانونية ، لا في تشريع ٣٠ يونيو سنة ١٩٢٦ ولا في دكرتو ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٥٣ ، فإنها مع ذلك تشعر بالإنجاء الحديث . فإن تقييد حق المؤجر لمكان يستأجر للتجارة في استرداد ملكه عند نهاية الإيجار دون أن يدفع تعويضاً ، هذا التقييد الشديد الذي أتى به قانون ٣١ ديسمبر سنة ١٩٥٣ ، بدعماً حق التاجر دعماً بالغ القوة . كذلك ما قضى به قانون ٢٤ مايو سنة ١٩٥١ ، ونقلته عنه المادة ٣٥ من دكرتو سنة ١٩٥٣ ، من الترخيص في التنازل عن الإيجار لمشتري المتجر ولو وجد شرط مخالف ، يكفل لحق المستأجر استقلالاً يكاد يكون

( ١ ) بیدان ١١ فقرة ٤٥٦ ص ٥١٢ .

( ٢ ) بیدان ١١ فقرة ٥٢٣ ص ٤٩١ .

كاملاً بالنسبة إلى حق المالك . والتطور أقل وضوحاً فيما يتعلق بإيجار المساكن وإيجار أماكن المهن الحرة، ومع ذلك فامتداد الإيجار بحكم القانون يكفل للمستأجر حق البقاء شبه الدائم ، ويعطى قانون سنة ١٩٤٨ للمستأجر حقوقاً معينة في التحسينات المستحدثة في العين المؤجرة . ونرى من ذلك أن جميع هذه التشريعات الخاصة تنجّه إلى إعطاء المستأجر مركزاً مستقلاً ، وفي هذا إحياء لضرب من ضروب الملكية الفعلية *domaine utile* لصالح المستأجر يقوم إلى جانب الملكية القانونية أو الملكية العليا *domaine éminent* للموَجِّر . ويتجه القانون إلى قصر هذه الملكية الأخيرة على الحق في الأجرة ، وهو حق تدخل كذلك في تقييده التشريع والقضاء إلى حد بعيد . وفي هذا كله ما يفسر اتجاه جانب من الفقه الحديث إلى التحدث من جديد عن الحق العيني للمستأجر<sup>(١)</sup> .

وفي مصر يردد الفقهاء هذا الصدى :

من ذلك أن كتب الأستاذ محمد علي إمام : « رأينا أن حق المستأجر هو دون شك مجرد حق شخصي . عل أن ذلك لا يمنعنا من التسليم بأن تقرير حق عيني للمستأجر إلى جانب حقه الشخصي يوفر له كثيراً من المزايا الهامة . . . ويمكننا أن نلخص أهم هذه المزايا في أنه لو اعتبر حق المستأجر عينياً لأمكنه أن يستفيد منه على أكمل وجه، وذلك عن طريق رهنه رهناً رسمياً إذا كان موضوعه عقاراً .. وهو لا يستلزم التخلي عن حيازة المال المرهون كما هو الحال في الرهن الحيازي ... ويترب على منح المستأجر حقاً عينياً أنه يستطيع أن يدفع تعرض الغير القانوني بنفسه دون حاجة إلى وساطة من جانب الموَجِّر . فيستطيع في هذه الحالة أن يدفع بنفسه مباشرة التعرض القانوني ، سواء صدر من المستأجر السابق الذي يمنعه من وضع اليد على العين المؤجّرة ، أو من مستأجر مزاحم يتنازع في أفضليته عليه ، أو حتى من الغير . وهو لا يستطيع ذلك طالما أن حقه مجرد حق شخصي ، إذ لا بد له من وساطة الموَجِّر<sup>(٢)</sup> .

(١) بلانويول وريير ١٠ ققرة ١٠ ققرة ٥٤٧ مكررة - وانظر أيضاً في نفس المعنى:

بلانويول وريير وبولانچي ٢ ققرة ٢٦٦٩ - كولان وكايتان دوى لاموراديير ٢ ققرة ١٠٠١ ص ٦٦٠ وققرة ١٠٠٥ مكررة .

(٢) محمد علي إمام ققرة ١٥٦ .



ويميل الأستاذ منصور مصطفى منصور إلى تغليب عنصر انتفاع المستأجر بالشيء مباشرة مما يقتضى القول بأن المستأجر حقاً عينياً ، وإن كان يسلم أن المشرع المصرى قد غلب عنصر تمكين المؤجر للمستأجر فى الانتفاع بالشيء مما لا يجعل للمستأجر إلحاقاً شخصياً ، فيقول فى هذا المعنى : « لاشك أن المستأجر سلطة قانونية فى الانتفاع بالشيء مما يسمح بالقول إن تعريف الحق العيني يصدق عليه . ولكن له فى الوقت نفسه عدة حقوق شخصية قبل المؤجر ترمى فى مجموعها إلى تمكينه من الانتفاع بالشيء ، ومن هنا تظهر الصعوبة فى تكييف حق المستأجر . . . . . ولما كان حق المستأجر فى الانتفاع وحده قائمة بذاتها فيجب إلحاقه بإحدى الطائفتين من الحقوق المالية ، ويكون الإلحاق على أساس العنصر الغالب . ويبدو لنا أن المنطق يقضى باعتبار حق المستأجر فى الانتفاع بالشيء مباشرة هو العنصر الغالب ، فهو الغرض المقصود وليست التزامات المؤجر إلا وسيلة لتمكين المستأجر من الانتفاع على الوجه الكامل . ومع هذا فيجب التسليم وفقاً لما رأيناه من قبل أن المشرع إذ يجعل حق المستأجر حقاً شخصياً ، فهو يغلب التزامات المؤجر ، وعندئذ يعتبر انتفاع المستأجر نتيجة لقيام المؤجر بتنفيذ التزاماته » (١) .

ويقول الأستاذ عبد المنعم فرج الصلدة : « والواقع أن رأى من يعتبرون حق المستأجر حقاً عينياً لا يتخلو من قدر من الصواب . إذ الحقيقة أن حق المستأجر يقف فى مرحلة وسط بين الحق الشخصى العادى والحق العيني . وقد يسفر المستقبل عن تطور جديد فى خصوص هذا الحق ، فيجعل منه الشارع حقاً عينياً فى الإيجارات التى تتجاوز مدتها حداً معيناً » (٢) .

٤٥٠ — ومع ذلك لم يعط التقنين المدنى الجديد للمستأجر حقاً عينياً —

الأسباب التى دعت إلى ذلك : وبالرغم من وضوح تطور حق المستأجر نحو العينية كما يظهر فى جلاء من الأقوال التى نقلناها فيما تقدم ، فإنه لما أتيت فرصة تنقيح التقنين المدنى ، استبقى التقنين المدنى الجديد كما رأينا حق المستأجر حقاً شخصياً

(١) منصور مصطفى منصور ققرة ٢٢٠ ص ٥٦١ — ص ٥٦٢ .

(٢) عبد المنعم فرج الصلدة ققرة ١٥ ص ٢٧ — وانظر أيضاً سليمان مرقس ققرة ٢٣٨

ص ٤٣٢ — ص ٤٣٣ — عبد الفتاح عبد الباقي ققرة ٢٥٦ — عبد المنعم البدر اوى ص ٩٩ —

عبد الحى حجازى ققرة ٥٢ ص ٩٣ — ص ٩٤ .

دون أن يقرن به حق عيني<sup>(١)</sup> . وهذا الموقف المنطوقى على التحفظ دعت إليه أسباب يمكن تلخيصها فيما يأتي :

أولاً - تمشى التقنين المدنى الجديد مع سياسته التشريعية المألوفة فى التطوير التدريجى للمبادئ القانونية دون أن يسبق الزمن . فإكتفى ، مع استيفاء حق المستأجر حقاً شخصياً ، بأن يعطى هذا الحق جميع المزايا المقصودة من إعطاء المستأجر حقاً عينياً . فالإيجار يسرى فى حق من انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة ، لا بموجب حق التبع الذى هو من خصائص الحق العيني ، بل بموجب نظرية الاستخلاف على الحقوق واعتبار المشتري لـ العين المؤجرة خلفاً خاصاً تنتقل اليه الحقوق والالتزامات المتولدة من عقد الإيجار . وجعل الإيجار سارياً فى حق الدائنين الحاجزين ، لا بموجب حق التقدم الذى هو من خصائص الحق العيني ، بل مطاوعة لطبيعة حق المستأجر التى تأتى مزاحمة الدائنين الآخرين ، ونتيجة ضرورية لسريان الإيجار فى حق الراسى عليه المزارد . وأعطى للمستأجر دعاوى الحيازة جميعاً ، لا لأن حقه عيني ، بل لأن دعاوى الحيازة أصبحت فى التقنين المدنى الجديد تحمى الحق الشخصى كما تحمى الحق العيني . واستبقى وجوب تسجيل الإيجار إذا زادت مدته على تسع سنوات ، فإن التسجيل يرد على الحقوق الشخصية كما يرد على الحقوق العينية . ومن ثم جعل التسجيل وجهاً من وجوه تفضيل أحد المستأجرين المترشحين على المستأجر الآخر ، فليس التسجيل مقصوراً على الحقوق العينية كما قدمنا ، كما أنه ليس هو الوجه الوحيد للتفضيل بل يوجد إلى جانبه وجه آخر هو وضع اليد .

ثانياً - بعد أن وفر التقنين المدنى الجديد لحق المستأجر جميع هذه المزايا ، لم تعد هناك حاجة فى مصر<sup>(٢)</sup> - على الأقل فى الوقت الحاضر - لتعديل طبيعة حق المستأجر . فبقى هذا الحق شخصياً ، ولا ضير من قبول جميع النتائج التى تترتب

(١) وهذا ما استظهره بعض الفقهاء فى مصر ( انظر سليمان مرقس فقرة ٢٣٧ ص ٤٢٩ وهاشم رقم ٢ من نفس الصفحة ) - ويذهب الأستاذ عباس حسن الصراف فى العراق إلى أن لمعاملات الاقتصادية أثرأ فى عدم إعطاء المستأجر حقاً عينياً فى التقنين المدنى الجديد ( عباس حسن الصراف فقرة ٩٥٢ ص ٤٠٠ هامش ١ ) .

(٢) أما فى فرنسا فيبدو أن حق المستأجر قد بلغ من التطور مبلغاً يصح معه التفكير فى أن تسبغ عليه صفة البينة فى بعض أنواعه ، وبخاصة فيما يتعلق بحق مستأجر الأرض الزراعية .

على هذه الصفة . وأهم هذه النتائج ، وهي التي تتردد كثيراً في أقوال قن ينصرون لإعطاء المستأجر حقاً عينياً ، عدم جواز رهن حق المستأجر رهناً رسمياً . ولا نخال هذا الأمر جدي خطير ، وإذا كان الفقهاء في فرنسا ينعون هذا العيب على حق المستأجر الشخصي فلا نهم ألفوا هذه الوسيلة من وسائل الاثنان<sup>(١)</sup> ، أما في مصر فيندر أن يفكر المستأجر لعقار في أن يرهن حقه أياً كان هذا الرهن ، رسمياً كان أو حيازياً . وإذا كان من مقتضيات الحق الشخصي أن يدخل المستأجر المؤجر في دعوى دفع التعرض المبني على سبب قانوني ، فإن هذا احتياط حكيم ينبغي ألا يفوت المستأجر ، إذ المؤجر أولى بدفع هذا التعرض ، وهو أدرى بمبلغ حصة ادعاء التعرض . ودخول المؤجر في الدعوى له فوق ذلك مزية أخرى ، إذ يستطيع المستأجر أن يرجع عليه بالضمان في نفس الدعوى فيما إذا كان التعرض على حق في ادعائه . وقل مثل ذلك في ضرورة إدخال المؤجر في دعوى المستأجر على مستأجر سابق<sup>(٢)</sup> . وتبقى بعد ذلك نتائج لشخصية حق المستأجر لا يوجد أي حرج قبولها ، وإلا فلما الحرج في أن يكون الحجز على حق المستأجر حجز منقول لا حجز عقار ، وفي ألا يسجل تنازل المستأجر عن حقه للغير ويكتفى باتباع قواعد حوالة الحق ، وفي أن تكون المحكمة المختصة بنظر قضايا الإيجار هي محكمة المدعي عليه !

ثالثاً — ثم إن في الوقوف عند هذا الحد في خصوص حق المستأجر ، والاكتفاء بأن توفر له المزايا المرغوب فيها مع استبقائه حقاً شخصياً ، مزيتين ، إحداها نظرية والأخرى عملية . أما المزية النظرية فهي عدم تجزئة الملكية في غير مقتض ، فإن إعطاء المستأجر حقاً عينياً في العين المؤجرة من شأنه تفكيك ملكية العين دون مسوغ ببرد ذلك<sup>(٣)</sup> . والمزие العملية هي ألا يكون المستأجر مضطراً لتسجيل

(١) وحتى لو أعطى المستأجر حقاً عينياً في القانون الفرنسي ، لما كان هذا كافياً لجواز رهنه رهناً رسمياً . بل يجب فوق ذلك تعديل المادة ٢١١٨ من قانون فرنسي التي لا تجيز الرهن الرسمي إلا في حق الملكية العقارية وحق الانتفاع العقاري (بيدان ١١ فترة ٥٢٩ - بلانيول وريبير ١٠ فترة ٥٤٦ ص ٧٥٤) .

(٢) أما إدخال المؤجر في دعوى المستأجر المرفوعة على مستأجر مزاحم فغير ضروري كما قدسنا (انظر آنفاً فترة ٢٧١ وفترة ٢٩٢) . كذلك إدخال المؤجر خصماً في الدعوى بين المستأجر والمشتري لعين المؤجرة غير ضروري (انظر آنفاً فترة ٢٧١) .

(٣) يضاف إلى ذلك ، من الناحية النظرية ، أننا لو قلنا إن للمستأجر حقاً عينياً لوجب =

عقد الإيجار الذى لا تزيد مدته على تسع سنوات ، ولا تسجيل التنازل عن هذا الإيجار للغير ، والإيجارات التى لا تزيد مدتها على تسع سنوات تبنى بكثير على الإيجارات التى تزيد مدتها على هذا القدر . وفى اضطرار المستأجر للتسجيل ، فيها لو كان له حق عيني فى العقار المؤجر ، تعقيد فى الإجراءات لا يحتمله التعامل المألوف . ويكفى أن نتصور العدد الكبير من عقود الإيجار الذى يبرم كل يوم لنفوك إلى أى مدى تزدحم بهذه العقود مكاتب الشهر العقارى فيها لو أوجبنا تسجيلها ، هذا إلى ما يقتضيه التسجيل من نفقات ووقت . وحتى لو قصرنا الحق العيني على الإيجارات التى تزيد مدتها على ثلاث سنوات مثلاً ، فلا يزال التعقيد باقياً فى هذا العدد من الإيجارات دون مقتض ، فضلاً عن أنه من غير المستساغ أن تتغير طبيعة حق المستأجر بتغيير مدة الإيجار . فإدام حق المستأجر شخصياً ، فإنه يبقى كذلك أياً كانت مدته . وقدبقى كذلك فعلاً فى التشريع القائم ، حتى لو زادت مدة الإيجار على تسع سنوات فوجب تسجيل العقد<sup>(١)</sup> . يضاف إلى ذلك أن عدم إعطاء المستأجر حقاً عينياً يستبقى عقد الإيجار بين عقود الإدارة ، فلا يصبح من عقود التصرف ، ولا يقتضى أهلية التصرف بل تكفى فيه أهلية الإدارة . وفى ذلك تيسر كبير للتعامل ، فلا يحتاج الإيجار إلى توكيل خاص ، ولا يستوجب الإجراءات المعقدة التى تستوجبها أعمال التصرف فى أموال ناقصة الأهلية وفاقدتها .

٤٥١ — الخاصة التى تميز حق المستأجر : على أن لحق المستأجر ، بالرغم من أنه حق شخصى ، خاصية تميزه . فهو حق فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، ومن

— التسليم يجوز أن يملك المستأجر هذا الحق ، لا بعقد الإيجار فحسب ، بل أيضاً بالتقدم المكسب كما هو الأمر فى حق الانتفاع ، ويصدق ذلك ( انظر عبد الحى حجازى فقرة ٥٢ ص ٩٦ ) . ثم إذا سلمنا بأن المستأجر حقاً عينياً ، فهل نستطيع أن نقف عند هذا الحد ، ولم لا يكون حق المستأجر هو أيضاً حقاً عينياً ، ولا فرق بين حق المستأجر وحق المستأجر إلا فى أن الأول يعطى تبرعاً والآخر يعطى معاوضة .

( ١ ) ولا يصح الالتفات إلى القاعدة النظرية التى قررها التقنين المذموم المتساوى من أن حق المستأجر الشخصى يصبح حقاً عينياً بشهره . فإن الشهر ، حق فى نظام التسجيل العيني ، ليست له هذه القوة السحرية . فهو فى نظام السجل العقارى ينقل الحق العيني بقوة وحده ، ولكنه مع ذلك لا يستطيع أن يغير من طبيعة الحق ، فيكون الحق شخصياً قبل الشهر حتى إذا ما شهر انقلب حقاً عينياً .

ثم يتصل اتصالاً وثيقاً بهذه العين . وهذا الاتصال هو الذى يفسر كيف يحتج بهذا الحق على من انتقلت إليه ملكية العين ، وعلى الدائنين الموقعين حجراً على العين . وإذا كان بعض الحقوق الشخصية يقتصر أثرها على طرفي الحق الدائن والمدين ، فلأن بعضاً آخر يمتد أثره إلى الغير ومن بينها حق المستأجر . وإذا كنا قد ورثنا من القانون الرومانى أن الحق الشخصى لا يمتد أثره إلى الغير ، فقد حان الوقت لتمحيص ذلك ، والتسليم بأن من الحقوق الشخصية ما يقترب من الحقوق العينية في هذه الناحية .

والذى يجب أن يعاد النظر فيه ليس هو حق المستأجر وفيما إذا كان يبقى حقاً شخصياً ، بل هو الحق الشخصى ذاته وفيما إذا كان يبقى حقاً موحداً أو يبنى التمييز بين حق شخصى وحق شخصى . والذى نراه أن الحق الشخصى إذا كان محله عملاً ، فلما أن يكون هذا العمل متصلاً بعين معينة بالذات موجودة قبل وجود الحق كما هو الأمر في حق المستأجر ، وإما أن يكون غير ذلك كما هو الأمر في حق رب العمل في عقد المقاولة وفي عقد العمل .

ونقف عند الحق الشخصى إذا كان محله عملاً متصلاً بعين معينة بالذات كحق المستأجر . هذا الحق يتميز بطبيعته عن سائر الحقوق الشخصية ، ويرجع ذلك إلى أنه لا يتصور استعماله إلا مرتبطاً بهذه العين المعينة بالذات . وإذا قلنا إن المستأجر دائن للمؤجر ، فهو دائن له في تسليم العين ، وفي تعهد العين بالصيانة ، وفي ضمان التعرض في العين ، وفي ضمان العيوب الخفية في العين . فالدين الذى للمستأجر على المؤجر يتركز دائماً في العين المؤجرة .

هذا الارتباط الكامل بين الحق الشخصى والعين يترتب عليه ، بحكم طبائع الأشياء ، نتائج قانونية لا مفر منها . فالحق يقع على العين ، وهو من هذه الناحية يشبه الحق العيني ، فيجب أن يكون له نفاذ بالنسبة إلى الغير فيما يتعلق بالعين . فإذا انتقلت العين إلى ملك شخص آخر ، وجب أن تنتقل مثقلة بهذا الحق ، وهذه هى نظرية الخلافة الخاصة . ويستوفى الدائن حقه من العين دون أن تختمل طبيعة مركزه أن يشاركه في ذلك دائن آخر ، فيخلص للمستأجر حقه دون سائر الغرماء وفي مواجهة مستأجر مزاحم . وإذا اتسعت دعاوى الحيازة لحياة الحق الشخصى ، فهذا هو الحق الذى تسمح طبيعته أن تحميه دعاوى الحيازة . ولأن الحق يقع على

العين فيقولها ، وجب إذا بلغ حداً يستوجب نفيه الغير إليه أن يشهر عن طريق التسجيل .

ومن هنا نرى أن هذا الحق الشخصي يشترك مع الحق العيني في بعض خصائصه من حيث سرهانه في حق الغير . ولا يرجع ذلك إلى أنه حتى عيني ، بل يرجع إلى طبائع الأشياء ذاتها (١) .

(١) وننقل هنا بعض ما يتردد في الفقه الفرنسي وفي الفقه المصري في هذا الصدد :  
جاء في بيدان : « إن سفة الحق الشخصي المطاة لحق المستأجر لا يعنى إطلاقاً أن هذا الحق يماثل حقاً شخصياً محله مبلغ من النقود ، ويجب على المالك من ذلك الاعتداد بطبيعة محل الالتزام » (بيدان ١١ فقرة ٤٤١ ص ٥٠٦) . وجاء في موضع آخر : « إن القانون يحدد طبيعة محل الالتزام ، فالالتزام الذي يكون محله الانتفاع بشئ معين لا يماثل من جميع الوجوه التزاماً محله مبلغ من النقود . وعلى هذا الأساس تفسر جميع أحكام القانون ( المتعلقة بشخصية حق المستأجر ) » (بيدان ١١ فقرة ٥٤٦ ص ٥١١) .

وجاء في بلانيول وريبير وتذك : « ما بين منطقة الحق العيني ونفاذه في مواجهة الغير نفاذ مطلق ، ومنطقة الحق الشخصي ولا ينفذ إلا في مواجهة شخص واحد ، توجد مناطق وسطى . وإذا سلمنا بأن حق المستأجر ، وهو في ذاته متنوع تبعاً لطبيعة الأعيان والقرص المقصود منه ، حق شخصي ، فإنه يجب مع ذلك التسليم بأن هذا الحق ، بماله من نفاذ في مواجهة الغير وبما ينطوي عليه من مكنات يعطيه للمستأجر على الشيء المؤجر ، يتلاقى مع الحق العيني في وجوه من الموافقات لا يمكن إلا أن تزيد مع اتجاه القانون المعاصر إلى الزيادة من حقوق المستأجر أي حقوق الملكية الفعلية (domaine utile) بالنسبة إلى حقوق المالك أي حقوق الملكية القانونية أو الملكية العليا (domaine éminent) » (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٤٧ مكررة ص ٧٥٩) .

وجاء في بلانيول وريبير وبولانجييه : « إن حق المستأجر لا ينفذ في مواجهة المؤجر فحسب ، بل يمتد أثره إلى طوائف أخرى من الأشخاص . فليس هناك بين الحق العيني والحق الشخصي هذا التباين الجوهرى الذى تقول به النظرية التقليدية ، والحق لا يتميز بدرجة نفاذه في مواجهة الغير . وبين الحق العيني ونفاذه في مواجهة الغير نفاذ مطلق ، والحق الشخصي ولا ينفذ إلا في مواجهة المدين ، توجد في منطقة متوسطة طائفة من الحقوق تنفذ في مواجهة الغير نفاذاً مقيداً ، ومن هذه الحقوق حق المستأجر » (بلانيول وريبير وبولانجييه ٢ فقرة ٢٦٦٨) .

ويقول الأستاذ عبد المنعم فرج الصدة : « هذا الحق ( حق المستأجر ) يختلف عن غيره من الحقوق الشخصية ، لأن مزاولته تقتضى أن يكون للمستأجر سلطة على الشيء حتى يستطيع أن يفيد منه ، فهو هذا أشبه ما يكون بحق الانتفاع . وقد اقتضى هذا من المشرع ، بحكم طبيعة الأشياء ومراعاة لاعتبارات عملية لها قيمتها التى لا تنكر ، أن يعامل حق المستأجر معاملة خاصة يختلف فيها عن بقية الحقوق الشخصية » ( عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٥ ) .

ويقول الأستاذ عبد الحمى سبازى : « ومن ثم لا نجد حرجاً في أن نقول مع لغة الألمان *Oberho* إن حق المستأجر يعتبر منطقة وسطى أو جسراً بين منطقة الحق الشخصي ومنطقة الحق »

## المبحث الثاني

### التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

٤٥٢ — تصرف المتأجر في حقه الشخصي : تقرر أنه ليس للمستأجر إلا

حق شخصي قبل المؤجر . ولكنه يستطيع التصرف في هذا الحق بالبيع والهبة وغيرهما من التصرفات ، وله أيضاً أن يرهنه رهناً حيازياً وأن يؤجره وأن يعيره ، وما هذا إلا تطبيق للقواعد العامة التي تجيز التصرف في الحقوق الشخصية كما تجيز التصرف في الأعيان . والمستأجر في كل ذلك إنما يتصرف في حق شخصي له في ذمة المؤجر .

هذا من الناحية القانونية . أما من الناحية العملية فإن التصرفات التي يجزئها المستأجر عادة في حقه هي التنازل عن هذا الحق وإيجاره من الباطن . فنبحث في

— البنى . . . الحقيقة أنه يمكن أن تقسم العلاقات المالية إلى قسمين : علاقات عينية وعلاقات شخصية . وتنقسم العلاقات الشخصية بدورها إلى حقوق انتفاع شخصية وبمجرد حقوق شخصية ( حقوق الدائنية ) . وتدخل علاقات الإيجار في طائفة حقوق الانتفاع الشخصية ، وليس في طائفة بمجرد الحقوق الشخصية . والمقصود من كونها « حقوقاً » هو مكنة الانتفاع بما هو محل للحق ، وليس المقصود هو مجرد ارتقاب أداء المدين ( عبد الحى حجازى فقرة ٥٢ ص ٩٤ و ص ٩٥ ) . ويقول في موضع آخر : « هذه المكنة لا تعتبر حقاً شخصياً بعد استلام المستأجر للشيء المؤجر . حقيقة أنه كان دائماً ( باستلام الشيء ) بعد انعقاد العقد ، إلا أنه لا يكون دائماً بالانتفاع بعد تسلمه الشيء » ( عبد الحى حجازى فقرة ٥٢ ص ٩٥ ) . لكننا نأخذ على الأستاذ عبد الحى حجازى أمرين : ( ١ ) قوله إن المستأجر لا يكون دائماً بالانتفاع بعد تسلمه الشيء فيه إغراق لا يتفق مع المسلم به من أن المؤجر يلتزم بتسكين المستأجر من الانتفاع ، لا بتركه ينتفع بحسب . وقد وصل هذا الإغراق إلى حد أن يقول : « وهذا هذا على أن المؤجر ، إذ يسلم الشيء المؤجر وعلاقاته في حالة يصلح معها لأن يبنى بما أمده من المنفعة ، يعتبر أنه قد نفذ التزامه ، ثم يتخذ بعد ذلك موقفاً سليماً هو تركه المستأجر ينتفع بالشيء المؤجر ، في حين يتخذ المستأجر موقف من تكون له مكنة الانتفاع ، تلك المكنة التي تخلص له من العقد . وهو وحده الذي يحققها دون أي تدخل من جانب المؤجر » ( عبد الحى حجازى فقرة ٥٢ ص ٩٤ — ص ٩٥ ) . ( ٢ ) قوله في موضع آخر إن المستأجر أن يحصى حيازته ضد المؤجر نفسه بدعوى منع التفرغ ودعوى استرداد الهيازة ( فقرة ٥٢ ص ٩٦ ) ، والمسلم أن دعوى الهيازة إنما تكون للمستأجر في مواجهة الغير لا في مواجهة المؤجر نفسه ، إذ العلاقة بين المؤجر والمستأجر ينظمها عقد الإيجار ولا دخل لدعوى الهيازة فيها .

مطلين متعاقبين : ( أولاً ) متى يثبت للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو حق الإيجار من الباطن . ( ثانياً ) الآثار التي تترتب على استعماله أحد هذين الحقين . ونبين قبل ذلك ما هو الفرق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن .

٤٥٣ - الفرق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن : لم يكن هناك في القانون الفرنسي القديم فرق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث طبيعة العمل نفسه ، وإنما كان الفرق موجوداً من حيث المقدار الذي يقع عليه العمل . فكان يعد إيجاراً من الباطن إيجار المستأجر لجزء من العين المؤجرة ، أما إذا أجرة كل العين عد هذا تنازلاً عن الإيجار . وعلى ذلك كان كل من العاملين إيجاراً في الواقع ، ولكنه كان يسمى إيجاراً من الباطن أو تنازلاً عن الإيجار على حسب ما إذا اقتصر هذا الإيجار على جزء من العين أو شملها جميعاً<sup>(١)</sup> .

أما في التقنين المدني الفرنسي - وتبعه في ذلك التقنين المدني المصري - فالتنازل عن الإيجار يعد بيعاً أو هبة لحق المستأجر تبعاً لما إذا كان هذا التنازل قد تم بشئ أو بدون ثمن<sup>(٢)</sup> ، والإيجار من الباطن هو عقد إيجار<sup>(٣)</sup> . فالفرق إذن بين العاملين فرق جوهري يرجع إلى طبيعة العمل نفسه . ففي التنازل عن الإيجار لا يوجد الا عقد الإيجار الأصلي بين المؤجر والمستأجر ، ويحول المستأجر حقوقه والتزاماته الناشئة من هذا العقد إلى المتنازل له . أما في الإيجار من الباطن فيوجد عقد إيجار

(١) بودرى وغال ١ فقرة ١٠٥١ .

(٢) وقد يكون التنازل عن الإيجار على سبيل المغايضة ، أو على سبيل الوصية ( انظر في الوصية نقض فرنسي ١٣ يولييه سنة ١٩٣٢ دالوز الأسبوعي ١٩٣٢ - ٤٨٩ - ٢٥ مارس ١٩٥٥ دالوز ١٩٥٥ - ٤١٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٠ من ٧٦٢ هامش ٣ - ألكسوليدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٦٦٠ ) .

وقد يتنازل المستأجر عن الإيجار لشركة ليكون ذلك حصه له فيها ( نقض فرنسي ٤ نوفمبر سنة ١٩٣١ جازيت دي باليه سنة ١٩٣٢ - ١ - ٩٠ - ١٤ ديسمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٤٩ - ٣٣٢ - ١٣ نوفمبر سنة ١٩٥٢ دالوز ١٩٥٣ - ١٦٧ - أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٨ من ٣٥٢ هامش ٣ مكرزاً - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥١ من ٧٦٤ هامش ٣ - ألكسوليدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٦٥١ ) .

(٣) يقع على حق المستأجر ذاته - والتي بدأ في إقامة هذه الطريقة هو *entis* (Répertoire V Sous-location) ، ولكنه رجع في نفس المقال إلى تقاليد القانون الفرنسي القديم ( بلانيول وريبير وهولاتيه ٢ فقرة ٢٦٨٥ من ٨٢٨ هامش ٢ ) .



أصل ما بين المؤجر والمستأجر ، ثم عقد إيجار من الباطن ما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن<sup>(١)</sup> .

ويرتب الفقه عادة على هذا الفرق نتائج عديدة<sup>(٢)</sup> ، نذكر منها :

( ١ ) التنازل عن الإيجار هو حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر ، وحوالة دين بالنسبة إلى التزاماته . فيجب بوجه عام اتباع الإجراءات التي تخضع لها حوالة الحق وحوالة الدين . ولما كانت حوالة الحق لا تنفذ في حق المدين إلا بإعلانه بالحوالة أو بقبوله إياها ، ولا تنفذ في حق الغير إلا من تاريخ الإعلان الرسمي أو التاريخ الثابت لقبول المدين ( م ٣٠٥ مدني ) ، وكان المفروض أن المؤجر ( أي المدين ) قد قبل التنازل ما دام لم يشترط في عقد الإيجار عدم جواز التنازل كما سيأتي ، فإنه إذا عرض التنازل على المؤجر تعين عليه قبوله . ولذلك يمكن اعتبار التنازل عن الإيجار ، كحوالة حق ، سارياً في حق المؤجر من وقت إخطاره بالتنازل حتى يني بالتزاماته للمتنازل له دون المستأجر ، ولا حاجة إلى قبوله أو لإعلانه رسمياً . على أن الرأي السائد في فرنسا وفي مصر هو أن التنازل عن الإيجار ، كحوالة حق ، لا ينفذ في حق المؤجر إلا من وقت إعلانه بالتنازل أو من

( ١ ) وأصبح الآن مقدار الجزء المؤجر لا أهمية له ، فقد يقع الإيجار من الباطن على كل العين ( وهذا ما كان يدعى قديماً بالتنازل عن الإيجار ) كما يقع على جزء منها ، وفي الحالتين يقع العقد في طبيعت إيجاراً . كذلك لا يوجد ما يمنع من أن يتنازل المستأجر عن إيجار جزء من العين ، كما يستطيع أن يتنازل عن إيجار العين كلها . وقد نص المصنفين المدني المصري على ذلك صراحة في المادة ٥٩٣ حيث يقول : « المستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك » . والمستأجر أيضاً أن يؤجر من الباطن العين المؤجرة طول مدة الإيجار أو بعض هذه المدة ، كما له أن يتنازل عن الإيجار طول المدة أو بعضها .

ويذهب بعض الفقهاء إلى أن المشرع الفرنسي لم يرد أن يخالف التقاليد الفرنسية القديمة ، فلا يزال إيجار المستأجر لجزء من العين يعد إيجاراً من الباطن وإيجار العين كلها يعد تنازلاً من الإيجار ، ويرون أن النظرية الحديثة التي تجعل الفرق بين المدين راجعاً إلى طبيعة كل عمل إنما هي تعبد للمعاملات القانونية ، وقل أن يفهم المتصادقان للفرق الدقيق بين المعلن من حيث طبيعتها ( لوران ٢٥ فقرة ١٨٧ وما بعدها - ديماقت وكوليه حتى سائير ٧ فقرة ١٦٣ مكررة - بلانويول وديوير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٦٨٥ ) . وقد عدل المشرع الفرنسي الإيطالي ( م ٤١٩ ) من هذا التمييز بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ، وجعل الاثنين مما إيجاراً من الباطن ، فرجع بذلك إلى تقاليد القانون الفرنسي القديم .

( ٢ ) انظر بوجه خاص جيواري ١ فقرة ٣١٠ - فقرة ٣١٩ .

وقت قبوله به<sup>(١)</sup> . ولما كانت حوالة الدين لا تنفذ في حق الدائن إلا إذا أقرها (م ٣١٦ / ١ مدني) ، وكان المفروض أن المؤجر قد قبل التنازل كما قدمنا ، فلاحاجة إذن لإقرار المؤجر لحوالة الدين على الوجه المقرر في الفقرة الثانية من المادة ٣١٦ مدني ، ويكون التنازل سارياً في حقه من وقت صدوره<sup>(٢)</sup> .

أما الإيجار من الباطن فيخضع لأحكام عقد الإيجار ، ومن ثم لا حاجة لإعلانه ويكتفي لسريانه في حق الغير أن يكون ثابت التاريخ<sup>(٣)</sup> . بل إن ثبوت التاريخ لا يشترط في سريان الإيجار من الباطن في حق المؤجر<sup>(٤)</sup> .

(٢) في التنازل عن الإيجار يتصرف المستأجر في حقه فيجب أن تتوافر فيه أهلية التصرف ، أما في الإيجار من الباطن فإنه يقوم بعمل من أعمال الإدارة فتكتفي فيه أهلية الإدارة<sup>(٥)</sup> .

(١) نقض فرنسي ٤ مايو سنة ١٩٢٥ (حكان) دالوز ١٩٢٥ - ١ - ١٤١ - ٢٠ يناير سنة ١٩٥٤ Rev. Loyers ١٩٥٤ - ٢٨٠ - جيوار ١ فقرة ٣١٦ - بودري وقال ١ فقرة ١٠٥٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥١ ص ٧٦٥ - سليمان مرقس فقرة ٢٤٠ ص ٤٣٦ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٦٠ ص ٤٠٨ وهامش ١ - عكس ذلك أوبري ورو فقرة ٣٥٩ ص ٤٤١ هامش ٢٥ مكرر.

وإذا أخذنا بالرأى السائد ، فإنه يترتب على عدم سريان التنازل عن الإيجار في حق المؤجر ، لعدم إعلانه به أو لعدم عرضه عليه لقبوله ، أن تبقى العلاقة قائمة ما بين المؤجر والمستأجر ، ويستطيع المؤجر أن يتجامل وجود التنازل له عن الإيجار (نقض فرنسي ١٩ أكتوبر سنة ١٩٤٩ Rev. Loyers ١٩٥٠ - ٢٢ - ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٢ J.C.P. ١٩٥٣ - ٤ - ٤٣ - ٢٠ يناير سنة ١٩٥٤ J.C.P. ١٩٥٤ - ٢ - ٤٧ - ٨) . فلا يستطيع المتنازل له أن يتمسك بتجديد الإيجار تجديداً ضمنياً إذا بقي في العين بعد انتهاء الإيجار الأصل ، ولا أن يتمسك باقتداء الإيجار بحكم القانون لأحكام التشريعات الاستثنائية (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٦٠ ص ٤٠٨ هامش ١) .

(٢) انظر مايلي فقرة ٤٧٦ .

(٣) ويترتب على التمييز بين التنازل عن الإيجار والأيجار من الباطن على الوجه الذي قدمناه أنه إذا تنازل المستأجر لأشخاص متعددين ، فضل منهم من سبق إلى إعلان المؤجر بالتنازل الصادر لهصلته ، ولا احتداد بوضع اليد . أما إذا أجرة المستأجر لأشخاص متعددين من الباطن ، فضل من سبق إلى وضع يده أولاً تسجيل عقده طبقاً لأحكام المادة ٥٧٣ مدني (بودري وقال ١ فقرة ١١٨٢ - فقرة ١١٨٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٦٠ ص ٤٠٨ هامش ١ - وانظر في تنازع التنازل له عن الإيجار مع المستأجر من الباطن بودري وقال ١ فقرة ١١٨٥) .

(٤) استئناف مخطط ٥ ديسمبر سنة ١٨٩٥ م ٨ ص ٣٠ - قارن سليمان مرقس فقرة ٢٤٠ ص ٤٣٥ .

(٥) بودري وقال ١ فقرة ١٠٥٨ .

(٣) في التنازل عن الإيجار تكون الشروط واحدة فيما بين المؤجر والمستأجر وفيما بين المستأجر والمتنازل له عن الإيجار ، أما في الإيجار من الباطن فقد تختلف شروط الإيجار فيما بين المؤجر والمستأجر عنها فيما بين المستأجر والمستأجر من الباطن<sup>(١)</sup> .

(٤) في التنازل عن الإيجار ليس للمستأجر حق امتياز على ما يوجد في العين المؤجرة من منقولات المتنازل له ، وله حق امتياز في الإيجار من الباطن على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة بالعين المؤجرة<sup>(٢)</sup> .

(١) بيدان ١١ فقرة ٥٠٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥١ ص ٧٦٥ - جوسران ٢ فقرة ١٢٢٤ .  
(٢) بودرى وقال ١ فقرة ١٠٥٣ - بيدان ١١ فقرة ٥٠٢ - أوبرى ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٨ ص ٢٥٧ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥١ ص ٧٦٥ - وانظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٣٩٩ .

وهناك نتائج أخرى أقل أهمية مما تقدم ، فذكر منها : ( ١ ) لا يستطيع المتنازل له عن الإيجار أن يطلب من المستأجر إجراء الترميمات الضرورية ، ويستطيع المستأجر من الباطن طلب ذلك من المستأجر الأصل . ( ب ) للمستأجر من الباطن أن يطلب من المستأجر الأصل في حالة إيجار الأراضي الزراعية إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا حلك الزرع كله أو بعضه قبل حصاده بسبب قوة قاهرة ، وكذلك إذا امتنع من تهيئة الأرض لقرارة أو من بذرها أو حلك البذر كله أو أكثره . وكان ذلك بسبب قوة قاهرة ( م ٦١٥ - ٦١٦ مدني ) ، أما المتنازل له عن الإيجار فلا يجوز له طلب شيء من ذلك في علاقته مع المستأجر الأصل . ( ج ) التنازل عن الإيجار يثبت طبقاً لقواعد العامة . أما الإيجار من الباطن ، ففي التفتين المدف القديم ( وكذلك في التفتين المدف الفرنسي ) لا يجوز إثباته إلا طبقاً لقواعد خاصة سبق بيانها ، هذا إذا كان المراد إثبات الإيجار من الباطن فيما بين المستأجر الأصل والمستأجر من الباطن . أما فيما عدا ذلك - كما إذا كان المؤجر مثلاً يريد إثبات الإيجار من الباطن قبل المستأجر الأصل الممنوع من هذا الإيجار حتى يتوصل بذلك إلى فسخ عقد الإيجار الأصل - فيجوز إثبات الإيجار من الباطن بطرق الإثبات كافة ( هـ ١٠ فقرة ٢٨٠ - بودرى وقال ١ فقرة ١٠٦٢ ) . ( د ) يجوز للمستأجر أن يؤجر للعين من الباطن المؤجر نفسه ، أما إذا تنازل له عن الإيجار فإن هذا يعد تعاقلاً من الإيجار الأصل ( عباس حسن المصراف فقرة ٩٦٢ ) .

والفصل فيما إذا كان المستأجر الأصل قد أجر من الباطن أو تنازل عن الإيجار خاضع لتفسير محكمة الموضوع . ومن القرائن على أن المستأجر قد تنازل عن الإيجار أن يكون قد تقاضى ثمن هذا التنازل دفعة واحدة ( غلو رجل ) لا على أقساط ، أما في الإيجار من الباطن فالأجرة تنفع في العادة أنساطاً . ويبيع المتجر ( fonds de commerce ) يصحبه عادة تنازل عن الإيجار لا إيجار من الباطن ( بودرى وقال ١ فقرة ١٠٥٢ - بيدان ١١ فقرة ٥٠٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥١ ص ٧٦٦ - كولان وكاهنجان ودو لاموراندوير ٢ فقرة ١٠٣٧ ) . وهذه الشك يفسر =

## المطلب الأول

مضى بثبت للمستأجر حق التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

٥٥٤ - **نصوص قانونية :** تنص المادة ٥٩٣ من القانون المدني على ما يأتي :

« للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن ، وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك »<sup>(١)</sup> .

ويقابل هذا النص في القانون المدني القديم المادة ٤٤٩/٣٦٦<sup>(٢)</sup> .

ويقابل في القوانين المدنية العربية الأخرى : في القانون المدني السوري

م ٥٦٠ - وفي القانون المدني الليبي م ٥٩٢ - وفي القانون المدني العراقي م ٧٧٥ - وفي قانون المبيعات والعقود اللبناني م ١/٥٨٤ و<sup>(٣)</sup> .

لتصرف بأنه إيجار من الباطن لا تنازل عن الإيجار ، لأن هذا هو الأقرب لتفسير نية المصادقين ( جيوار ١ فترة ٣١٩ - بودري وقال ١ فترة ١٠٥٢ - دي باج ٤ فترة ٧٢٠ - أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ Louage فترة ٥٩٨ - سليمان مرقس فترة ٢٤١ - هيد الفتاح هيد الباقي فترة ٢٦١ محمد كامل مرسى فترة ١٨٢ ص ٢٣٤ - محمد علي إمام فترة ١٦٣ ص ٣٩٨ - عبد المنعم بهدراوى ص ١٠٥ - منصور مصطفى منصور فترة ٢٢١ ص ٥٦٤ - هيد المنعم فرج الصدة فترة ١٨٨ ص ٢٥٧ ) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٩٤ من المشروع المنهني على الوجه

الآتي : « ١ - للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن ، وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك . وقد يستفاد هذا الاتفاق من الظروف . ٢ - فإذا اشترط أن يتنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن لا يكون إلا بموافقة المأجر ، فلا يجوز لهذا أن يمنع من الموافقة إلا لمصلحة مشروع » . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٢٢ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٢١ . وفي لجنة مجلس الشيوخ حلفت للفترة الثانية « حتى لا تنقض بأياً للمنازعات » ، وحذفت عبارة « وقد يستفاد هذا الاتفاق من الظروف » من آخر الفقرة الأولى « اكتفاء بالقواعد العامة » ، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في القانون المدني الجديد ، وصار رقمه ٥٩٣ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدله لجنة مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٥٨ - ص ٥٦٠ ) .

(٢) **القانون المدني القديم م ٤٤٩/٣٦٦ :** يجوز للمستأجر أن يؤجر ما استأجره كله

أو بعضه أو يمسك حقه في الإيجار لغيره ، إلا إذا وجد شرط يخالف ذلك .

(وأحكام القانون المدني القديم تنطبق مع أحكام القانون المدني الجديد) .

(٣) **القوانين المدنية العربية الأخرى :**

ويخلص من النص المتقدم الذكر أن كل مستأجر له الحق في التنازل عن الإيجار للغير<sup>(١)</sup> وفي الإيجار من الباطن ، ما لم يوجد شرط يمنعه من ذلك<sup>(٢)</sup> .

= التقنين المدني السوري م ٥٦٠ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٥٩٢ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٧٥ : ١ - للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه ، بعد قبضه أو قبله ، في المقار وفي المنقول ، وله كذلك أن يتنازل لغير المؤجر عن الإجارة ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره . ٢ - فإذا اشترط أن إيجار المستأجر أو تنازله عن الإيجار لا يكون إلا بموافقة المؤجر ، فلا يجوز لهذا أن يتمتع عن الموافقة إلا لسبب مشروع . ( وأحكام التقنين العراقي تتفق مع أحكام التقنين المصري - انظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٥٧ وما بعدها ) .

تقنين الموجبات والمقود البناني م ٥٨٤/٥١ : ١ - يحق للمستأجر أن يؤجر كل المأجور أو جزءاً منه وأن يتنازل عن الإجارة لغيره ، ما لم يكن قد نص في العقد على منعه من الإيجار أو التنازل، أو كان هذا المنع مستفاداً من ماهية الشيء المأجور . . . . ٥ - وإذا شرط أن للمستأجر حق الإيجار أو التنازل برضا المؤجر ، فليس للمؤجر أن يرفض الإيجار أو التنازل لغير سبب مشروع .

( وأحكام التقنين البناني تتفق مع أحكام التقنين المصري ) .

( ١ ) وكما يجوز التنازل عن الإيجار ، كذلك يجوز التنازل عن الوعد بالإيجار من الموعود له ، كأن يتنازل الموعود له بالإيجار أو بالاستئجار عن حقه لمشتري العين ( بودري وقال ١ فقرة ١٠٦٩ - أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٦٠٣ ) .

( ٢ ) ذلك أن الإيجار في الأصل لا يعتبر متصلاً بشخص المستأجر ، والتنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن إنما يضيفان إلى التزام المستأجر الأصل بالإجارة التزاماً كالتنازل له عن الإيجار . والتزام المستأجر من الباطن ( بودري وقال ١ فقرة ١٠٥٧ ) . والتقنينات اللاتينية تجعل التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن جائزاً ما لم يوجد شرط مانع . أما التقنين المدني الألماني فيقضي في المادة ٤٤٩ بأنه لا يجوز للمستأجر الأصل أن يتنازل عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن إلا بإذن من المؤجر ، فإذا امتنع هذا الأخير من إعطاء الإذن دون أن يكون لديه سبب خطير يرجع إلى شخص المتنازل له عن الإيجار أو المستأجر من الباطن ، جاز للمستأجر الأصل أن يطلب فسخ الإيجار بينه وبين المؤجر بعد التنبيه عليه في المواعيد القانونية .

هذا وحتى لو لم يوجد شرط مانع ، فإنه لا يجوز للمستأجر بالرغم من ذلك أن يسيء استعمال حقه في التنازل عن الإيجار أو في الإيجار من الباطن ، فيعطى العين مثلاً لمن ينتفع بها في غير ما أعدت له ، وإلا كان محلاً بالتزاماته كما لو كان الشرط المانع موجوداً ( جيوار ١ فقرة ٣٢١ ) . وتنص المادة ٨٥ من تقنين الموجبات والمقود البناني على ما يأتي : « وفي كل حال لا يجوز للمستأجر أن يتنازل أو يؤجر الشيء لاستعمال يختلف عن الاستعمال الم عين في العقد أو المستفاد من طبيعة الشيء . أو لاستعمال يكون أثقل عبثاً » . أما إذا كان هناك إذن من المؤجر للمستأجر الأصل =

فتكلم في هذا الشرط المانع ، ونبحثه من الوجوه الآتية : (١) من حيث تفسيره ومدى تطبيقه . (٢) من حيث ما يدخل فيه من التحويرات . (٣) من حيث الجزاء الذي يترتب عليه .

### § ١ - الشرط المانع من حيث تفسيره ومدى تطبيقه

٤٥٥ - الشرط المانع الضمني : لا يشتمل أن يكون الشرط المانع المذكوراً صراحة في عقد الإيجار ، بل يجوز استخلاصه ضمناً من الظروف نفسها . وقد كان المشروع التمهيدى لنص المادة ٥٩٣ مدنى يتضمن عبارة في هذا المعنى تجرى على الوجه الآتى : « وقد يستفاد هذا الاتفاق من الظروف » ، فحذفت هذه العبارة في لجنة مجلس الشيوخ « اكتفاء بالقواعد العامة »<sup>(١)</sup> .

فإذا أجر المؤجر العين للمستأجر لاعتبار شخصى فيه ، فلا يجوز لهذا الأخير أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار ، حتى لو لم يكن منصوباً صراحة على المنع في العقد<sup>(٢)</sup> . وكذلك في المزارعة لا يجوز للمستأجر التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن إلا برضاء المؤجر ( م ٦٢٥ مدنى ) ، لأن المزارعة قد نظر فيها إلى شخص المزارع<sup>(٣)</sup> .

« أن يؤجر من الباطن لمن يشاء » ، فهناك رأى يقول بجواز الإيجار من الباطن لشخص ينتفع بالعين في غير ما أمدت له ( ديلرجيه ٣ فقرة ٢٩٢ ) ، ورأى آخر يذهب إلى عدم جواز ذلك وأن المقصود بإباحة الإيجار من الباطن لمن يشاءه المستأجر هو عدم تطبيقه بموافقة المؤجر على الشخص الذى يجوز الإيجار له من الباطن ( ترولون ١ فقرة ١٢٧ - بودى وقال ١ فقرة ١٠٧٤ ) . ونرى الأخذ بالرأى الثانى لأنه أقرب إلى تفسير نية المشرعين .

هذا وقد تبين قانون إيجار الأماكن الوضع ، فجعل الأصل في إيجار الأماكن أنه لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن ، وجعل الجواز هو الاستثناء ، ولا يكون إلا بترخيص خاص من المؤجر وقت التنازل أو التأجير من الباطن ، مالم يكن عقد الإيجار الأصل مبرماً بعد آخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ فيكون التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن جائزاً بمجرد الترخيص فيه ترخيصاً عاماً في عقد الإيجار . وينص قانون الإصلاح الزراعى بعدم جواز التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن في إيجار الأراضي الزراعية . وسيأتى بحث ذلك تفصيلاً عند الكلام في إيجار الأماكن وفي إيجار الأراضي الزراعية .

(١) مجموعة الأعمال التصديرية ٤ ص ٥٥٨ - ص ٥٦٠ - وانظر أيضاً فقرة ٤٥٤ في المامش .

(٢) بودى وقال ١ فقرة ١٩٠٣ .

(٣) المأكرة الإنسانية للمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التصديرية ٤ ص ٥٦٢ -

٤٥٦ — عدم التوسع في تفسير الشرط المانع : وسواء كان الشرط المانع صريحاً أو ضمناً ، فالقاعدة أن هذا المنع استثنائي فلا يجوز التوسع في تفسيره ، ولا تقيد حرية المستأجر في التنازل عن الإيجار من الباطن إلا بالقدر المنصوص عليه في العقد<sup>(١)</sup> . ويرتب على ذلك ما يأتي :

(أولاً) يجوز للمستأجر ، بالرغم من وجود الشرط المانع ، أن يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة ما داموا غير مستأجرين من الباطن<sup>(٢)</sup> ، وله

• وانظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٤٠١ - ولا يحد الإيجار مبرماً لاعتبار شخصي لو أوجرت العين مفروشة ، فيجوز لمستأجر العين المفروشة أن يتنازل عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن ما لم يوجد شرط مانع ( بودري وقال ١ فقرة ١٠٦٤ - أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٨ ص ٢٥٢ - أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٦٠١ - قارن عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٦٣ ص ٤١٤ - وانظر عكس ذلك وأن تأجير الغرف المفروشة يتضمن الشرط المانع عبد المنعم البدرأوى ص ١٠٦ ) . كذلك لا يستخلص الشرط المانع الضمني من أن الإيصال بالآجرة يتضمن شرطاً مطبوعاً يقضي بالمنع ويتسلمه المستأجر دون اعتراض إذا كان عقد الإيجار ذاته جاء خلواً من الشرط المانع (Jur. Cl. Cis.) ١٧١٧ سنة ١٩٥٠ فقرة ٥٠ - تولوز ١٨ يولييه سنة ١٨٩٠ جازيت دي باليه ٩٠ - ٢ - ١٩٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٦٣ ص ٤١٤ هامش ٣ - محمد كامل مرسى فقرة ١٨٦ ص ٢٤١ ) .

(١) ولا يفترض وجود الشرط المانع ، فعند الشك يعتبر غير موجود ، والمؤجر هو الذي يحمل عبء إثبات وجوده ( نقض فرنسي ٢ مارس سنة ١٩٢٦ سيبريه ١٩٢٦ - ١ - ١٦٧ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٦٣ ) .

(٢) رفضت محكمة النقض بأنه إذا استأجر شخص محلاً وكان مشروطاً عليه في عقد الإيجار ألا يتنازل عن إجارته لأحد أو يؤجره من باطنه لآخر إلا بإذن المؤجر ، وأشرك المستأجر شخصاً آخر معه في التجارة وأودع بضاعتها في المحل ، ثم تهدم المحل وتلفت البضاعة بفعل المالك وإهماله ، فلا مخالفة للقانون في أن تقضي المحكمة للمالك البضاعة التالفة بقيمة التعويض المستحق لها ( نقض مدني ٢٤ يناير سنة ١٩٣٥ مجموعة ١ رقم ٢٢٢ ص ٥٥١ ) - وقضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن الشرط المنصوص عنه في عقد الإجارة يمنع التأجير من الباطن أو التنازل عن الإجارة لا يجوز التوسع فيه بحيث يشمل منع المستأجر من إشراك الغير معه في زراعة الأرض المؤجرة ( استئناف وطني ١٤ نوفمبر سنة ١٩٢١ المجموعة الرسمية ٢٣ رقم ١١٠ ص ١٦٨ ) . وقضت محكمة بنى سوف الكلية بأنه إذا نص في عقد إجارة زراعية على عدم جواز الإيجار من الباطن ، فإن ذلك لا يمنع المستأجر من إدخال شركاء معه في زراعة الأرض المؤجرة ( بنى سوف الكلية ٢٥ يناير سنة ١٩٢١ المجموعة الرسمية ٢٢ رقم ١٤٦ ص ٢٣٧ ) . وقضت محكمة مصر المختلة الجزئية بأنه لا يحد إخلالاً بالشرط المانع أن يشترك مع ورثة المستأجر من يساعدهم على الاستمرار في استغلال العين المؤجرة ( مصر المختلة الجزئية ٢ يناير سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ رقم ١٧٨ ص ١٠٣ ) - وانظر أيضاً في هذا المعنى استئناف مختلط ٧ مارس سنة ١٩٢٣ جازيت •

كذلك أن يسكن معه صديقاً دون أن يكون مستأجر<sup>(١)</sup> . وللمستأجر أيضاً أن يعبر العين المؤجرة ، لأن الإعارة ليست إيجاراً من الباطن ولا تنازلاً عن الإيجار ، على ألا تستغرق مدة الإعارة مدة الإيجار الأصلي ، وعلى ألا ينزل المستعير عن استعمال العين للغير ولو على سبيل التبرع ( م ١/٦٣٩ مدني )<sup>(٢)</sup> . ولا بعد مخالفة للشرط المانع أن يقيم مستأجر المتجر مديراً لإدارة المتجر بشرط أن يخضع له في تصرفاته<sup>(٣)</sup> ، ولا أن يعهد المستأجر بالعين المؤجرة إلى خادماً أو حارس يتولى حراستها والعناية بها أثناء غيابه ، بل ولا أن يسكن فيها خادماً أو أحداً من أتباعه بدلاً من أن يسكنها هو<sup>(٤)</sup> . كذلك لا يعد مخالفة للشرط المانع أن تنزل شركة عن الإيجار لشركة تخلفها إذا كانت الشركة الثانية ليست إلا استمراراً للشركة الأولى ، ولا تمنع زيادة رأس المال أو إنقاظه أو مد أجل الشركة أو تغيير مركز إدارتها من أن تعتبر الشركة مستمرة<sup>(٥)</sup> . وقد قضى بأنه إذا حلت محل الشركة شركة أخرى لم يدخل فيها أعضاء جدد واقتصرت على بعض أعضاء الشركة الأولى ، فإن حلول

١٣ رقم ١٦٢ ص ٨٧ - استئناف مصر ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٣٧ الحاماة ١٨ رقم ٣٥٧ ص ٧٣٢ .

( ١ ) لوران ٢٥ فقرة ٢٢١ - جيوار ١ فقرة ٣٢٨ - بودري وقال ١ فقرة ١٩٠٧ - الإيجار للمؤلف فقرة ٤٠٢ - سليمان مرقس فقرة ٢٤٤ ص ٤٤٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٦٥ .

( ٢ ) نقض فرنسي ٣ فبراير سنة ١٩٤٣ سبريه ١٩٤٣ - ١ - ٥٥ - ترولون ١ فقرة ١٣٦ - أوبري ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٨ ص ٢٥٦ وهاش رقم ١٢ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥٥٢ ص ٧٦٩ - سليمان مرقس فقرة ٢٤٤ ص ٤٤٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٦٥ ص ٤١٨ - محمد علي إمام فقرة ١٦٦ ص ٤٠٤ - عبد المنعم البدراني ص ١٠٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٣ ص ٥٧٠ عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٩١ ص ٢٦٠ - وقارن م ٤/٥٨٤ من تقنين الموجبات والمقود البناني وتنص على ما يأتي : « ومنع المستأجر من الإيجار يجب أن يفهم بعمته المطلق ، فهو يستلزم منه حتى لو كان مختصاً بجزء من المأجور أو كان الفرض منه إحلال شخص آخر ولو مجاناً » .

( ٣ ) بودري وقال ١ فقرة ١١٠١ - الإيجار للمؤلف فقرة ٤٠٢ ص ٥٠٤ هاش ١ - سليمان مرقس فقرة ٢٤٤ ص ٤٤٢ - ٤٤٣ .

( ٤ ) ديفرجيه ١ فقرة ٣٦٦ - بودري وقال ١ فقرة ١٠٩٩ - أوبري ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٨ ص ٢٥٦ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥٥٢ ص ٧٦٩ - سليمان مرقس فقرة ٢٤٤ ص ٤٤٢ .

( ٥ ) بودري وقال ١ فقرة ١٠٩٤ .



الشركة الجديدة محل الشركة القديمة في الإيجار لا يعد إخلالاً بالشرط المانع (١) .  
ومع ذلك فقد قضى بأنه يعد إخلالاً بالشرط المانع أن تحمل شركة جديدة محل  
شركة قديمة في الإيجار ، ولو كان أكثر أعضاء الشركة الجديدة من أعضاء  
الشركة الأولى (٢) . فالمسألة إذن من مسائل الواقع ، وقاضى الموضوع هو الذى  
يبت فيها إذا كانت الشركة الجديدة ليست إلا استمراراً للشركة القديمة أو أنها  
شركة أخرى مستقلة (٣) .

(ثانياً) ولا يجوز التعسف في التمسك بالشرط المانع ، فإذا تعذر على المستأجر  
الانتفاع بالعين المؤجرة بنفسه ، واضطر إلى إيجارها من الباطن أو التنازل عن  
إيجارها للغير ، فلا يجوز للمؤجر أن يتمسك بالشرط المانع إذا لم تكن له أية  
مصلحة في تنفيذه ، وإلا كان هذا منه تعسفاً في استعمال حقه . وفي فرنسا يؤخذ  
بهذا المبدأ إذا لم يبيح الشرط المانع مطلقاً بل دخلت عليه تحويرات على النحو الذى

(١) نقض فرنسى ١٣ مارس سنة ١٨٦٥ دالوز ٦٠ - ١ - ١١٣ .

(٢) نقض فرنسى ١٠ يناير سنة ١٨٨١ دالوز ٨١ - ١ - ١١٩ - أوبرى ورووبان •

فقرة ٣٦٨ ص ٢٥٦ .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ١٠٩٤ - ولا يعد إخلالاً بالشرط المانع أن ينزل  
أحد الشركاء من حصة لشريك آخر ويدخل في ذلك حقه في الإيجار ، مالم يبين أن هذا مخالف  
للمعنى الذى قصد إليه التماقيدان من الشرط المانع ( بودرى وقال ١ فقرة ١٠٨٨ ) - سليمان مرقس  
فقرة ٢٤٤ ص ٤٤٣ هامش ٥ . ومع ذلك فقد قضى بأنه إذا باع أحد الشريكين في شركة واقعية  
حصة لشريك الآخر وتنازل له عن حصته في الإجارة ، كان هذا التنازل إخلالاً بالشرط المانع  
( الإسكندرية الوطنية ٨ يناير سنة ١٩٥١ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥٥ ص ٥٠٥ - سليمان  
مرقس فقرة ٢٤٤ ص ١٤٣ هامش ٣ ) - ويعمل القضاء المصرى في بعض أحكامه الشرط المانع  
المطبوع ( استئناف مخطوط ٢٩ يونيو سنة ١٩٢١ م ٣٣ ص ٤٠٩ - مصر المخططة الجزئية ٧ فبراير  
سنة ١٩٢١ جازيت ١١ رقم ٢١٤ ص ١٥٧ ) ، وفي أحكام أخرى لا يعمل ( استئناف مخطوط  
٢٨ أبريل سنة ١٩٢٠ جازيت ١٠ رقم ٢٣٨ ص ١٦٣ . الإسكندرية الوطنية ١٦ سبتمبر  
سنة ١٩٤٣ المجموعة الرسمية ٤٣ رقم ٦٤ ص ١٠٨ ) . وقارن استئناف مخطوط ٣ ديسمبر  
سنة ١٩١٢ م ٢٦ ص ٧٤ ( وتتساءل المحكمة هل يعمل بالشرط المانع المطبوع أمام رضا ضنى  
من المؤجر بالإيجار من الباطن مستخلص من أن العين المؤجرة تحتوى على طبقات متعددة ودكاكين  
لا يستطيع المستأجر وحده أن يشغلها ، ولم يفصل الحكم في المسألة ) .

ويعد إخلالاً بالشرط المانع أن يؤجر المستأجر من باطنه غرفة مفروشة في العين المؤجرة  
لو أن يؤدى نزلاء يمشون ويطعمون ( pensionnaires ) ( جيوار ١ فقرة ٣٢٨ - بودرى  
وقال ١ فقرة ١٠٨٥ - فقرة ١٠٨٦ ) .

صراه فيما يلي . أما إذا جاء الشرط المانع مطلقاً ، فالكثرة من الفقهاء والمهاكم في فرنسا يلزمون به المستأجر حتى لو لم يكن المؤجر صالح في تنفيذه ، وحتى لو أدى تنفيذه إلى تعذر انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة<sup>(١)</sup> . والسبب في ذلك أن المادة ١٧١٧ من التقنين المدني الفرنسي ، عندما أباحت للمستأجر الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار عند علم وجود شرط يمنع من ذلك ، أضافت أن هذا الشرط المانع يجب تنفيذه بدقة (cette clause est toujours de rigueur) . وقد اختلف في تفسير هذه العبارة<sup>(٢)</sup> ، والرأي الصحيح الذي يؤيده التاريخ يقضي بأن معنى تنفيذ الشرط المانع بدقة هو أنه يتخذ جميع الأحوال ولو لم يكن المؤجر صالح في تنفيذه . ففسد كان القانون الفرنسي القديم يقضي بأن الشرط المانع لا يتحكم العمل به بدقة<sup>(٣)</sup> ، فإذا أجرة المستأجر العين من الباطن أو تنازل عن الإيجار للغير بالرغم من وجود الشرط المانع ، وكان ذلك لا يضطراره إلى ترك العين المؤجرة ، ولم يكن هناك ما يدعو المؤجر إلى عدم قبول المستأجر من الباطن أو التنازل له عن الإيجار بديلاً من المستأجر الأصلي ، فإن المؤجر لا يستطيع إذا لم يرد الموافقة إلا أن يفسخ العقد . ولا يجوز له طلب إبقاء العقد مع إخراج المستأجر من الباطن أو التنازل له عن الإيجار ، وإلزام المستأجر الأصلي أن يبقى في العين<sup>(٤)</sup> . وقد كان مشروع التقنين المدني الفرنسي ينص فيما يتعلق بإيجار المنازل على هذا الحكم الذي كان متبعاً في القانون الفرنسي القديم ، أما في إيجار الأراضي الزراعية والمصانع فقد كان ينص على أن الشرط المانع يتخذ بدقة . ولكن

(١) نقض فرنسي ١٢ مايو سنة ١٨١٧ S. chr. - ديجون ٩ يناير سنة ١٨٨٩ جازيت دي پاليه ٨٩-٢-١٠ - ديفرجيه ١ - فترة ٣٦٤ - لوران ٢٥ - فترة ٢٢٠ - جيوار ١ - فترة ٢٢٥ - فترة ٣٣٢ - بودري وقال ١ - فترة ١٠٨٢ .

(٢) فهناك رأي يلعب إلى أن المراد بها أن تفسير الشرط المانع لا يجوز التوسع فيه ، بل يجب أن ينفذ كما هو بكل دقة دون مجاوزة لحدوده ، والقاتلون بهذا الرأي يرتبون عليه أن المنع من الإيجار لا يشمل المنع من التنازل وكذلك العكس . وهناك رأي ثان يلعب في تفسير هذه العبارة إلى أن المستأجر لا يمنع من الإيجار أو من التنازل إلا إذا كان المنع منصوباً عليه مباشرة . ولكن الصحيح هو الرأي الذي يستند إلى التقاليد التاريخية على النحو المبسوط في المتن (الإيجار الموقوف فترة ٤٥٥) .

(٣) بودري وقال ١ - فترة ١٠٨٢ .

(٤) بوتييه في الإيجار فترة ٢٨٣ .

عند وضع التقنين المدني الفرنسي بصفة نهائية عدل عن هذا الرأي ، ولم يرد واضعوه تمييز حالة عن أخرى ، فقضت المادة ١٧١٧ مدني فرنسي بأن الشرط المانع يجب تنفيذه بدقة ، دون تمييز بين المنازل والأراضي الزراعية والمصانع وغيرها من الأشياء<sup>(١)</sup>. ولهذا جرى العمل في فرنسا على أن الشرط المانع - بعد أن يراعى عدم التوسع في تفسيره فلا يطبق إلا في حدوده الضيقة - ينفذ بدقة في دائرة هذه الحدود ، فلا ينظر هل للموثر مبرر معقول للتمسك به بل يجب تنفيذه حتى لو لم يكن للموثر صالح في تنفيذه ، وحتى لو أدى تنفيذه إلى تعثر انتفاع المستأجر الأصلي بالعين المؤجرة ، فلا يجوز لهذا عند وجود الشرط المانع أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن الإيجار ولو أدى ذلك إلى تركه المنزل مقفلاً دون الانتفاع به<sup>(٢)</sup>. على أن بعض الفقهاء في فرنسا يذهبون إلى غير ذلك ، ويقولون بأن الشرط المانع المطلق ، كالشرط المانع المقيد فيما سئرى ، لا يجوز التعسف في التمسك به . وإنما يجب على المستأجر أن يطلب من الموثر الموافقة على الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار إذا جدت حاجة اضطرته إلى ذلك ولم تكن هناك مصلحة للموثر في الرفض ، فإذا رفض الموثر تعتاً أو رغبة منه في ابتزاز أجر أعلى ، كان للمستأجر أن يرفع الأمر إلى القضاء ليرخص له في الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار<sup>(٣)</sup>.

فإذا كان في فرنسا - وفي تقنينها المدني النص القاضى بوجوب تنفيذ الشرط المانع بدقة - وجد من يقول بعدم جواز التعسف في التمسك بالشرط المانع ، فأولى بمصر - وليس في تقنينها نص يضاهي النص الفرنسي - أن تطبق القواعد العامة في نظرية التعسف في استعمال الحق ، وقد أخذ المشرع المصري صراحة بهذه النظرية في المادة ٥ من التقنين المدني . فإذا وجد الشرط المانع ، وجد للمستأجر حاجة إلى الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، وجب عليه أولاً أن يطلب من

(١) لوران ٢٥ ققرة ٢٢٠ - جيوار ١ ققرة ٢٢٥ وققرة ٢٢٢ - بودرى وقال ١ ققرة ١٠٨٢ - بلانيول وريبير وبولاقيه ٢ ققرة ٢٩٩٤ .

(٢) نقض فرنسي ٢ فبراير سنة ١٩١٠ دالوز ١٩١٠ - ١ - ١٤١ - ٣١ أكتوبر سنة ١٩٢٢ دالوز ١٩٢٣ - ١ - ٢٠٥ - جيوار ١ ققرة ٢٢٨ - بودرى وقال ١ ققرة ١٠٨٣ - بلانيول وريبير ١٠ ققرة ٥٥٢ ص ٧٦٨ .

(٣) أوبري ورو وإسان ٥ ققرة ٣٦٨ ص ٢٥٥ وهاش ١٠ .

المؤجر الموافقة على ذلك . فإن امتنع المؤجر وتمسك بالشرط المانع ، كان للمستأجر أن يرفع الأمر للقضاء ، فإذا ثبت أن المؤجر ليست له أية مصلحة في التمسك بالشرط المانع ، وأنه إنما يتمسك به تعتاً ، كان للقضاء أن يمنع المؤجر من التصرف في استعمال حقه ، وأن يرخص للمستأجر في الإيجار من الباطن أو في التنازل عن الإيجار (١) .

(ثالثاً) ويجوز أخيراً - حتى في حدود عدم التوسع في تفسير الشرط المانع وفي حدود عدم جواز التصرف في التمسك به - أن يتنازل المؤجر عن الشرط ، سواء كان مطلقاً أو مقيداً ، فيتحلل منه المستأجر ويكون له الحق في الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار . وكما يكون تنازل المؤجر عن الشرط المانع صريحاً ، كذلك قد يكون ضمناً كأن يقبض الأجرة من المستأجر من الباطن أو من التنازل له عن الإيجار (٢) أو يطالبه بها . وقد قضى بأن سكوت المؤجر مدة طويلة عن الاعتراض على المستأجر لإيجاره العين من الباطن ، رغباً من وجود شرط يحظر

(١) الإيجار للمؤلف بقرة ٤٠٥ - سليمان مرقس بقرة ٢٤٤ ص ٤٤٣ - ص ٤٤٤ - عبد المنعم البدر ص ١٠٦ - ص ١٠٧ - بنى سويف الكلية ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٢٠ الجمعية الرسمية ٢٢ رقم ١١٦ ص ١٨٨ - الإسكندرية الوطنية ١٦ سبتمبر سنة ١٩٤٣ الجمعية الرسمية ٤٣ رقم ٦٢ ص ١٠٨ - ٢٠ أبريل سنة ١٩٤٤ المحاماة ٢٤ رقم ١٢١ ص ٣٩٠ - ولقضاء أن يرفض طلب الفسخ الذي يتقدم به المؤجر (استئناف مخطط ٣١ ديسمبر سنة ١٩١٧ م ٣٠ ص ١١٤ - استئناف مصر ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٣٧ المحاماة ١٨ رقم ٣٥ ص ٧٣٢ - الإسكندرية الوطنية ١٦ سبتمبر سنة ١٩٤٣ الجمعية الرسمية ٤٣ رقم ٦٢ ص ١٠٨ - قلوب ١٢ أكتوبر سنة ١٩٣٨ المحاماة ١٩ رقم ١٨٢ ص ٤٢٠ .

ومن الفقهاء في مصر من يستبعد تطبيق نظرية التصرف في استعمال الحق لأنه لا يسوغ القول بأن المؤجر أساء استعمال حقه بمجرد أنه أراد الإفادة من شرط ارتضاء غريمه ، ولكنه يطبق نظريات أخرى تصل به إلى نفس النتيجة (عبد الفتاح عبد الباقي بقرة ٢٦٧ ص ٤٢٠ هامش ٢) . ومنهم من يفرق بين الشرط المانع المطلق ولا يميز فيه تطبيق نظرية التصرف في استعمال الحق ، والشرط المانع المقيد ويميز فيه تطبيق هذه النظرية (محمد علي إمام بقرة ١٦٥ ص ٤٠١ و ٤٠٦ ص ٤٠٧ - منصور مصطفى منصور بقرة ٢٢٣ ص ٥٧٠ و ص ٥٧٢ - عبد المنعم فرج الصلة بقرة ١٩٢ ص ٢٦٢ - ص ٢٦٣) .

(٢) نقض فرنسي ٢٨ ديسمبر سنة ١٨٥٨ دالوز ٥٩ - ١ - ٦٣ - لوران ٢٥ بقرة ٢٣٢ - بقرة ٢٣٣ - جيوار ١ بقرة ٣٢٧ وبقرة ٣٣١ - بودري وقال ١ بقرة ١١١٧ - بلانيول وريبير ١٠ بقرة ٥٥٤ - استئناف مخطط ٢٨ أبريل سنة ١٩٢٠ جازيت ١٠ رقم ٢٣٨ ص ١٦٣ - ٩ يونيه سنة ١٩٣٦ م ٤٨ - ٣٠٦ - دي هلنس ٢ الإيجار بقرة ٧٠ - الإيجار للمؤلف بقرة ٤٠٢ .

عليه ذلك ، يجب اعتباره تنازلاً ضمناً ، فليس للموثر بعد ذلك أن يطلب فسخ الإجارة لهذا السبب<sup>(١)</sup> . أما علم وكيل الموثر بالإيجار من الباطن فلا يعد تنازلاً ضمناً من جهة الموثر عن الشرط المانع<sup>(٢)</sup> . ويجوز أن يكون التنازل ضمناً ، حتى لو اشترط الموثر أن يكون التنازل بالكتابة<sup>(٣)</sup> . ذلك أن الكتابة إنما اشترطها الموثر لإثبات التنازل لا لصحته ، فإذا تنازل الموثر تنازلاً ضمناً بدون كتابة

( ١ ) استئناف مخطط ٩ يونيه سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ٣٠٦ - بنى سويث الكلية ٢٥ يناير سنة ١٩٢١ المجموعة الرسمية ٢٢ رقم ١٤٦ ص ٢٣٧ - كفر الشيخ ٦ مارس سنة ١٩٢٦ المضافة ٦ رقم ٤٤٩ ص ٧٤٢ - إيتاي البارود ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٣٨ المضافة ١٩ رقم ٢٤١ ص ٥٩٢ - وذلك ما لم يتبين من الظروف أن سكوت المؤجر لا يستخلص منه التنازل الضمني ( بودري وقال ١ فقرة ١١١٨ ) - وفي حكم لهككة الاستئناف المختطة تتسائل المحكمة هل يمكن أن يعتبر المؤجر قد تنازل تنازلاً ضمناً عن الشرط المانع المطبوع ، إذا ثبت أن العين المؤجرة مكونة من عدة طبقات ودكاكين وأن المستأجر الأصل لا يستطيع أن يشغل بنفسه كل العين ( استئناف مخطط ٣ ديسمبر سنة ١٩١٢ م ٣٦ ص ٧٤ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم انظر آنفاً فقرة ٤٥٦ في الهامش ) .

( ٢ ) استئناف مخطط ١٣ فبراير سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٢٣١ .

( ٣ ) فقد يشترط المؤثر في عقد الإيجار أن تنازله عن الشرط المانع لا يكون إلا كتابة ولا يصح أن يكون ضمناً . انظر مثلاً عقداً مطبوعاً كانت وزارة الأوقاف تمدّه لإيجار الأطنان ، وقد جاء في المادة التاسعة منه ما يأتي : « ولا يجوز الاحتجاج على الوزارة بقبولها الاستعجار من الباطن أو التنازل للغير إلا بمقتضى كتاب خاص صادر منها بذلك يبين فيه شروط قبولها التأجير من الباطن أو التنازل عنه للغير . ولهذا قد اتفق الطرفان صراحة على أن كل طلب مقدم للوزارة ، سواء كان من المستأجر أو من غيره ، بالتصريح بالتأجير من الباطن أو بالتنازل ، وعلى أن عدم رد الوزارة على هذا الطلب ، وعلى أن إجراء مكاتبات منها بخصوص النظر في هذا الطلب : اتفاقاً على أن كل ذلك لا يعتبر قبولاً من الوزارة لهذا التنازل أو التأجير من الباطن ، ولو مع قبولها الأجرة من أشخاص آخرين خلافاً ، كما لا يجوز اعتباره ابتداء ثبوت بالكفاية بقبولها هذا ، إذ أن الدليل الوحيد على هذه الوزارة في هذه الشأن هو العقد الكتابي السريع بذلك كما تقدم بيانه » . وظاهر أن اشتراط وزارة الأوقاف عدم جواز استنتاج التنازل الضمني عن الشرط المانع من مجرد مكاتبات في هذا الشأن لم تنته إلى قبول صريح اشتراط معقول ، أما أنها تقيض الأجرة مثلاً من المستأجر من الباطن دون تحفظ فيمد على ما نرى تنازلاً ضمناً عن الشرط المانع رغماً من وجود شرط في عقد الإيجار يقضي بأن التنازل عن الشرط المانع لا يكون إلا كتابة ، لأن اشتراط وجود كتابة لإثباته التنازل عن الشرط المانع إنما هو في صالح الوزارة ولما أن تنازله عن ( الإيجار المؤلف فقرة ٤٠٢ ص ٥٠٥ هامش ١ - استئناف مخطط ١٦ أبريل سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٢٥١ - بودري وقال ١ فقرة ١١١٧ - أوبري وروولسان ٥ فقرة ٣٦٨ ص ٢٥٥ وهامش رقم ١٠ مكرر ٢ - وانظر عكس ذلك استئناف مخطط ٦ يونيه سنة ١٨٨٩ م ١ ص ١٦٨ ) .

كان التنازل صحيحاً ، وعلى المستأجر أن يثبت هذا التنازل الضمني بإثبات الوقائع المادية التي يستخلص منها ، وله أن يثبت هذه الوقائع المادية بجميع طرق الإثبات . أما التنازل الصريح فيجب أن يكون إثباته بالكتابة كما اشترط المودج ، أو بما يقوم مقام الكتابة من يمين أو إقرار<sup>(١)</sup> .

وقد يكون التنازل عن الشرط المانع تنازلاً مطلقاً أو يكون تنازلاً في خصوص تصرف بالذات أو في خصوص شخص بالذات تنازل له المستأجر عن الإيجار أو أجر له من الباطن ، وفي هذه الحالة الأخيرة لا يجوز للمستأجر أن يعود إلى التنازل أو الإيجار من الباطن في تصرف آخر أو لشخص آخر . والمفروض أن التنازل يكون مقيداً بتصرف أو بشخص لا مطلقاً ، لأن التنازل لا يجوز التوسع في تفسيره ، وذلك ما لم يتبين أن المودج قد قصد أن يكون تنازله مطلقاً<sup>(٢)</sup> .

وإذا تنازل المودج عن الشرط المانع ، لم يجز له الرجوع بعد ذلك في تنازله ، سواء حصل التنازل قبل مخالفة المستأجر للشرط المانع أو بعد مخالفته إياه<sup>(٣)</sup> .

#### ٤٥٧ - بيع المصنع أو المتجر وإبقاء الإيجار للمشتري - نص قانوني :

وقد نصت الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من التقنين المدني على ما يأتي : « ومع ذلك إذا كان الأمر خاصاً بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر ، واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضماناً كافياً ولم يلحق المودج من ذلك ضرر محقق<sup>(٤)</sup> . فهنا يبيع القانون للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار لغيره ، بالرغم

(١) استئناف مخطوط ٦ يونيه سنة ١٨٨٩ م ١ ص ١٦٨ - ١٣ فبراير سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٢٣١ - سليمان مرقس فقرة ٢٤٧ ص ٤٤٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٦٩ .

(٢) جوار ١ فقرة ٣٣١ - بودري وقال ١ فقرة ١١٢٠ - سليمان مرقس فقرة ٢٤٧ ص ٤٤٧ هامش ٣ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٦٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٣ ص ٥٧٥ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٩٤ .

(٣) بودري وقال ١ فقرة ١١١٩ - سليمان مرقس فقرة ٢٤٧ ص ٤٤٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٣ ص ٥٧٥ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٩٤ .

(٤) تاريخ النص : ورد هذا النص في الفقرة الثانية من المادة ٧٩٥ من المشروع التمهيدي

على وجه يطابق ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٢/١٢٣ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٢/١٢٣ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٢/٥٩٤ ( مجموعة الأعمال التشريعية ٤ ص ٥٩٠ - ص ٥٩٢ ) .

من وجود الشرط المانع ، وبالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة أو ضمناً . إذ المفروض أن هناك عقاراً أنشئ به مصنع أو متجر - أو جملك<sup>(١)</sup>

• ويقابل هذا النص في التفتين المدفئ القديم الفقرة الثانية من المادة ٤٥٠/٣٦٧ ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : « إنما إذا كان موجوداً بالمكان المؤجر جملك جعله مبدءاً لتجارة أو الصناعة ، ودمت ضرورة الأحوال إلى بيع الجملك المذكور ، جاز للمحكمة مع وجود المنع من التأجير إبقاء الإيجار لمشتري الجملك بعد النظر في التأمينات التي يقدمها ذلك المشتري ما لم يحصل إلحاق من إبقائه ضرر حقيق » . ( وأحكام التفتين المدفئ القديم تتفق مع أحكام التفتين المدفئ الجديد ) .

ويقابل النص في التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المدفئ السوري م ٢/٥٦١ ( مطابق ) .

التفتين المدفئ الليبي م ٢/٥٩٣ ( مطابق ) .

التفتين المدفئ العراقي م ٢/٧٦١... على أنه إذا كان المأجور عقاراً أنشئ فيه مصنع أو متجر ، وأراد المستأجر أن يبيع الشيء المنشأ ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود قيد المانع أن تحكم بإبقائه الإيجار إذا قدم المشتري ضماناً كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق . ( وتتفق أحكام التفتين العراقي في مجموعها مع أحكام التفتين المصري ، فيما عدا أن التفتين العراقي لا يشترط أن يكون المستأجر مضطراً إلى بيع المصنع أو المتجر ، ويشترط التفتين المصري ذلك - انظر عباس حسن المصراف فقرة ٩٢١ وفقرة ٩٧٧ ) .

تفتين الموجبات والعهود البنائي لا مقابل - ولكن الحكم الوارد في التفتين المصري يمكن اعتباره تطبيقاً لنظرية التنصيف في استهلاك الحق ، فيكون متفقاً مع القواعد العامة ، ويموز العمل به في لبنان .

( ١ ) والجملك الممد للتجارة أو للصناعة - كما ورد في ٤٥٠/٣٦٧ مدفئ قديم - ترجمته

في النص الفرنسي ( *établissement de commerce ou d'industrie* ) وأصل اللفظ فارسي ، ومعناه الرقوف المركبة في الحانوت أو الأفلاق على وجه القرار ( ابن عابدين ٣ ص ٤٠٣ ) . وقد ورد في المادة ٧٠٦ من كتاب مرشد الحيوان أن الكلك ( بالكاف ) يطلق على الأحيان المملوكة للمستأجر المتصلة بالخانوت على وجه القرار كالبناه أولاً على وجه القرار كالألات الصناعية المركبة به ، ويطلق أيضاً على الكردار في الأراغق كالبناه والفراس فيها . وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأن الكلك يطلق على ما يبنيه مستأجر أرض الوقف من ماله نفسه بإذن المتولى ، سواء جعل ببناءه حانوتاً لتجارة أو للصناعة ، ويكون الكلك على الأرض الموقوفة ، لمن ادعى بأن له كدكاً على أرض الطوى تحت دعواه إقراره بأن الأرض وقف ( استئناف مخطط ٧ فبراير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٤٠ - قضاء المحاكم في مسائل الأوقاف لمزيد خالكي ص ١٥٥ ) . ولكن محكمة النقض قضت بأن المتجر أو المصنع ، الذي يمر منه الشارع ه بالجملك الممد لتجارة أو للصناعة ه في المادة ٣٦٧ مدفئ قديم وبعبارة *établissement du commerce ou d'industrie* في المادة ٤٥٠ مدفئ مخطط المنطقة على وائتمالكهوى ، يشمل جميع -

بحسب تعبير الفقرة الثانية من المادة ٣٦٧/٤٥٠ من التقنين المدني القديم - وكان مستأجر العقار يملك المصنع أو المتجر ، وقضت الضرورة عليه ببيعها ، فإنه لا يبعد في العادة مشترياً إلا إذا ضمن هذا المشتري أن يحل محل المستأجر في إيجار العقار ، لأن شراء المصنع أو المتجر دون بقائه في العقار الذي أنشئ فيه يعرض المشتري لخسارة كثير من عملاء المصنع أو المتجر . والمفروض أيضاً أن في عقد إيجار العقار شرطاً مانعاً من التنازل عن الإيجار . فأجاز القانون التجاوز عن هذا الشرط المانع ، وأباح للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار للمشتري على خلاف الشرط ، إذا لم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق وقدم المشتري ضماناً كافياً . وبين من ذلك أن هذه الحالة يمكن اعتبارها تطبيقاً لما سبق أن قلناه من عدم جواز التصرف

بـ عناصر المتجر أو المصنع من ثابت ومتقول ومن مقومات مادية وغير مادية ، ولا يهم أن يكون قائماً على أرض موقوفة أو غير موقوفة ، إذ ليس ثمة ما يوجب التقييد في هذا الخصوص بتفسير فقهاء الشريعة الإسلامية لمعنى المملك متى كان قد وضع من حيازة التصنيع السالف ذكرها أن الشارع قصد به معنى آخر ، وأن تقرير الحكم المطعون فيه أن موضوع العقد في الدعوى هو بيع مصنع في معنى المادة ٣٦٧ مدني قديم هو تقرير صحيح ، إذ يبين من عقد البيع المقدم ضمن أوراق الدعوى ولقنى أشار إليه الحكم في أسبابه أنه واقع على ورشة ميكانيكية بكافة محتوياتها مع التنازل للمشتري عن إجازة المكان المد لا مستغلاً ، وأنه وإن كان الاسم التجاري هو من المقومات غير المادية للمصنع ، إلا أنه ليس يلزم أن يشمل البيع ، فلا يترتب على عدم النص عليه في العقد كمنصر من عناصر البيع حرمان المشتري من الاستفادة من حكم المادة السالف ذكرها ( نقض مدني ٦ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٠٨ ص ٦٢٨ ) . وقضت أيضاً بأن المراد بالمملك هو ما يشمل جميع عناصر المتجر أو المصنع من ثابت ومتقول ومن مقومات مادية وغير مادية كالاسم التجاري والملاء . وإذن في كان الحكم قد أثبت أن البيع شمل ما أقامه المستأجر في المؤسسة ودار لحياتها من آلات وأدوات كما شمل اسم الدار التجاري وعلامتها ومتقولاتها ، وبين الضرورة الملجئة للبيع ، ونفى الضرر عن مالك العين المؤجرة ، فإنه لا يكون قد أخطأ ( نقض مدني ١٤ أبريل سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٢٨ ص ٩٩٠ ) . ومن هذا نرى أن المراد بالمملك المنصوص عليه في المادة ٤٥٠/٣٦٧ مدني قديم هو المحدثات التي يضمها المستأجر في المثل المؤجر لبشارة تجارة أو صناعة ، سواء كان ذلك بناء أو آلات صناعية أو رفوفاً ودواليب أو غير ذلك ما تقتضيه المهنة التي يباشرها . وبمباراة أخرى يكون المراد بالمملك المثل التجاري أو الصناعي الذي يؤسسه المستأجر في حين هو مستأجر لها لأملاك ، ويجب أن تفهم عبارة المثل التجاري أو الصناعي بمعناها الواسع ، فتشمل الاسم التجاري والملاء وتقابل في الفرنسية عبارة (fonds de commerce) ( الإيجار المؤلف فقرة ٤٠٣ ) - وانظر استئناف مصر ٣ أبريل سنة ١٩٤٨ التشريع والقضاء ١ رقم ٢١٣ ص ٢٩٧ - الإكستردية الوطنية ٨ يناير سنة ١٩٥١ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥٥ ص ٥٠٠ .



في التمسك بالشرط المانع<sup>(١)</sup> ، فما دامت الضرورة قد قضت على المستأجر ببيع المصنع أو المتجر ، وما دام المؤجر لا يلحقه ضرر محقق من التنازل عن الإيجار للمشتري فليست له إذن مصلحة جديدة في التمسك بالشرط المانع ، وما دام المشتري يقدم المؤجر ضماناً كافياً للوفاء بحقوقه الناشئة من عقد الإيجار ، فإن تمسك المؤجر بالرغم من كل ذلك بالشرط المانع يعتبر تعصفاً لا يجيزه القانون . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا المعنى : « وضع المشروع الغرض الذى عرض له التقنين الحالى ( القديم ) بشأن العقار الذى أنشئ به مصنع أو متجر وكان لإيجاره مقرراً بالشرط المانع ، ثم اقتضت الظروف أن يبيع المستأجر المصنع أو المتجر ، فإنه يجوز بالرغم من وجود الشرط المانع أن يبقى الإيجار للمشتري إذا قدم ضماناً كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق ، ولا كان في امتناع المؤجر عن الموافقة في بقاء الإيجار للمشتري في هذه الظروف تعسف لا مبرر له »<sup>(٢)</sup> .

ويخلص مما تقدم أن هناك شروطاً أربعة يجب توافرها للعمل بنص المادة ٢/٥٩٤ مدنى :

- ١ - أن يكون هناك متجر<sup>(٣)</sup> مملوك لشخص ومقام على عقار مملوك لشخص آخر ، ويكون مالك المتجر مستأجراً لهذا العقار ، ومنوعاً في عقد الإيجار من الإيجار من الباطن أو من التنازل عن الإيجار . وليس من الضروري أن يكون مالك المتجر هو الذى أنشأه بنفسه على العقار ، وإن كان هذا هو الغالب . فيجوز أن يكون مالك العقار هو الذى أقام المتجر ثم باعه لشخص وأجر له العقار لإيجاراً مقرراً بالشرط المانع ، أو يكون شخص أقام المتجر على عقار استأجره من مالكه وباع المتجر لشخص آخر انتقل إليه إيجار العقار بموافقة المالك ومنع في الوقت ذاته من الإيجار من الباطن ومن التنازل عن الإيجار . ففي جميع هذه الأحوال يكون هناك متجر مملوك لشخص ومقام على عقار مملوك لشخص آخر ، ومالك المتجر مستأجر للعقار ومنوع من الإيجار من الباطن ومن التنازل عن الإيجار .
- ٢ - أن تقوم ضرورة تقتضى أن يبيع مالك المتجر متجره . مثل ذلك أن

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٤٥٦ .

( ٢ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٢ .

( ٣ ) والمقصود بالمتجر *fonds de commerce* ، ويشمل المتجر والمصنع .

يعجز عن العمل أو يتقاعد فيضطر إلى بيع المتجر ، أو يموت وتعجز الورثة عن إدارة المتجر فيضطرون إلى بيعه . وقد يحول مانع آخر دون أن يستمر مالك المتجر في عمله ، كأن تكسب التجارة فيضطر إلى بيع المتجر ، أو يصدر قانون يشترط فيمن يدير المتجر (صيدلية مثلاً) مؤهلاً لم يحصل عليه<sup>(١)</sup> . وبعد إفلاس مالك المتجر ضرورة تبيع لسنديك التغطية عند بيع المتجر للوفاء بالديون أن يتنازل عن الإيجار للمشتري<sup>(٢)</sup> . ولا يعتبر ضرورة أن يكون مالك المتجر راعياً في بيع متجره ابتغاء للكسب ، ثم يعود بعد ذلك إلى نفس التجارة ، بل يجب أن تقوم ضرورة نضع حداً لنوع النشاط الذي كان مالك المتجر يمارسه في متجره ، فيكون بيع المتجر هو آخر عمل يقوم به في ميدان هذا النشاط . وقد قضى بأنه إذا كان أحد الشريكين وهو المستأجر لدكان التجارة لم يعتزل هذا النوع من التجارة ولكنه باع حصته في المتجر لشريكه ، لم تكن هناك ضرورة تبرر أن

---

(١) وقد قضى بأنه إذا استأجر شخص بيتاً فيها صيدلية ، ومرض صاحب الصيدلية فاضطر إلى بيعها حتى لا يتركها بدون إدارة صيدلية مدة تجاوز ثمانية أيام وهو ما يجرمه قانون رقم ١٤ لسنة ١٩٢٩ الخاص بالصيدليات ، فإن هذا يعتبر ضرورة تميز التنازل عن الإيجار لمقتضى الصيدلية برغم وجود الشرط المانع (طعناً للكلية ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٢١ رقم ٤٠٢ ص ١٤١٢) . ولكن قضى من جهة أخرى - وهذا محل نظر - بأن مرض المستأجر الذي يضطره إلى بيع المحل التجاري لا يعتبر ضرورة تميز التنازل عن الإيجار برغم وجود الشرط المانع (استئناف غنط أول مارس سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٦٠) ، ولا كساد تجارة الطرابيش أو اضطراب المستأجر إلى قصر نشاطه على إدارة متجر آخر يملكه (مصر الكلية ٢ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ في قضية رقم ٢٧١ سنة ١٩٥٧ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فترة ٦٨ ص ١٨٩ ملحق ٢) .

(٢) ولا يشترط في الضرورة أن ترقى إلى حد القوة القاهرة ، فقد يكون بيع المتجر سهياً بإصرار صاحبه ، أو استحكام الخلاف بينه وبين شركائه ، أو قيام منافسين أقوى له (استئناف مصر ٢٢ يونيو سنة ١٩٥٣ للتشريع والقضاء ٦ رقم ٥٣ ص ٢١٣) . وقد قضى بأنه إذا كانت ظروف المستأجر تدل على أنه أصبح على شفا الإفلاس ، فهذه هي الضرورة التي أشارت إليها المادة ٢/٥٩٤ مدني ، وليس مهماً بعد ذلك أن يكون البيع لسبب السفر إلى الخارج أو الإفلاس الكامل ، بل يكفي أن تظن المحكمة إلى قيام شبح الخطر ليكون مبرراً لتحقيق حالة الضرورة (مصر الكلية ٢٣ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٠٩٩ سنة ١٩٥١ - وانظر أيضاً ١٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٩٥٣ سنة ١٩٥٤ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فترة ٦٨ ص ١٨٩ ملحق ٢) .

يتنازل عن إيجار الدكان لشريكه بالرغم من وجود الشرط المانع<sup>(١)</sup> . وقاضى الموضوع هو الذى يقلد ما إذا كانت هناك ضرورة تبرير بيع المتجر فتسوغ التنازل عن الإيجار بالرغم من الشرط المانع .

٣ - أن يقدم المشتري المتجر ضماناً كافياً للموثر للقيام بالتزاماته الناشئة من عقد الإيجار الذى انتقل إليه . وهذا الضمان يجب أن يكون ضماناً إضافياً للضمان الذى للموثر فى المقولات التى يشتمل عليها المتجر والتى توجد فى العين المؤجرة ، فهذه للموثر عليها حق امتياز ، ولكن يغلب أن تكون معدة للبيع فلا تكفى لضمان حقوق الموثر ، ومن ثم وجب على المشتري أن يقدم ضماناً آخر ، كرهن أو كفالة . وقد يكون المشتري أكثر ملاءمة من المستأجر ، فلا تكون هناك حاجة إلى ضمان خاص . وقاضى الموضوع هو الذى يقلد ضرورة تقديم الضمان الخاص وكفاية هذا الضمان .

٤ - ألا يلحق الموثر من تنازل المستأجر عن الإيجار للمشتري ضرر محقق . فإذا كان الموثر إنما أجر العقار للمستأجر مراعيًا فى ذلك اعتبارات شخصية فيه يجعله يطمئن إليه ، وتنازل المستأجر عن الإيجار لمشتريه السمعة لا تنافى فيه الاعتبارات التى راعاها الموثر فى المستأجر ، فإن الموثر يلحقه فى هذه الحالة من التنازل عن الإيجار لهذا المشتري ضرر محقق<sup>(٢)</sup> . والموثر هو الذى يكلف بإثبات أن ضرراً محققاً يلحقه من التنازل عن الإيجار ، وقاضى الموضوع هو الذى يقلد الضرر .

فإذا توافرت هذه الشروط الأربعة ، جاز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار للمشتري بالرغم من وجود الشرط المانع . ولكن يجب عليه أولاً أن يستأذن الموثر فى التنازل ، فلن يرفض هذا الموافقة على التنازل ، وجب على المستأجر

(١) الإسكندرية لوطية ٨ يناير سنة ١٩٥١ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥٥ ص ٥٠٥ وهو الحكم الذى سبقته الإشارة إليه انظر آتياً فقرة ٤٥٦ فى الملمس .

(٢) ويمكن لتوافر الشرط الرابع ، فحيز الضرر متفياً ، أن يحصل الموثر من مشتري المتجر على الأجرة التى كان يتقاضاها من المستأجر وألا يتاله ضرر من متلفه ولو كانت شروطه لو نحو ذلك من الأسباب التى ينجم عنها للضرر المحقق . ولا يمتد بما يدميه الموثر من فوائد كسب عليه يرجع إلى مشروعات مستقبلية الفائلة منها غير محققة ( سليمان مرقس فى إيجار الاماكن فقرة ٦٨ ص ١٨٩ - ١٩٠ - استئناف مصر ٢٢ يونيو سنة ١٩٥٤ لتشريع وللشكلى ٦ رقم ٥٢ ص ٢١٢ ) .

أن يلجأ إلى القضاء للحصول على حكم يبرئ له في النزاع عن الإيجار للمشتري<sup>(١)</sup>. ولا يكون للمشتري إلا نفس حقوق المستأجر المتنازل عن الإيجار، فإذا كان لا يجوز لهذا الأخير أن يباشر في المكان المؤجر تجارة أخرى ألزم المشتري بهذا القيد<sup>(٢)</sup>.

#### ٤٥٨ - المنع من الإيجار من الباطن يقتضي المنع من التنازل وكذلك

العكس - نص قانوني: هذا وإذا كان لا يجوز بوجه عام التوسع في تفسير الشرط المانع كما رأينا، إلا أن هناك حالة يجب فيها التوسع في التفسير، وهي الحالة التي وردت في الفقرة الأولى من المادة ٩٤ من التقنين المدني وتنص على ما يأتي: «منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضي منعه من التنازل عن الإيجار، وكذلك العكس»<sup>(٣)</sup>.

(١) والمحكمة أن ترخص في التنازل عن الإيجار أو لترخص، فلها بطلية تقديرية في ذلك، إذ النص يقول: «جاز المحكمة...» (منصور مصطلح منصور، فقرة ٢٢٢ ص ٥٧٤) - وسرى أن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الخاص بإيجار الأماكن يقتضي في مادته الثانية بأنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان بعد انتهاء مدة الإيجار إلا في حالات معينة، منها أن يكون المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر بغير إذن من المالك. ولا يعتبر هذا التشريع استثنائاً مطلقاً لحق المستأجر الذي يبيع متجره في أن يتنازل عن الإيجار للمشتري دون إذن من المالك، بل وبالرغم من وجود الشرط المانع، متى توافرت الشروط الأربعة المتقدم ذكرها. ذلك لأن أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا تفيد صراحة أو ضمناً إلغاء الرخصة الممنوحة للمحكمة بموجب التقنين المدني والتي تميز لها بالشروط الواجبة قانوناً إبقاء الإيجار للمشتري المتبرر رغم وجود شرط صريح في عقد الإيجار يحرم التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار، فإن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تشريع استثنائي، فلا يجوز التوسع في تفسير نصومه لتعطيل الرخصة التي خولها التقنين المدني للمحكمة خروجاً على اتفاق المتأخرين الصريح لاعتبارات تتصل بمصلحة عامة، هي رغبة المشرع في الإبقاء على الرواج المالي والتجاري في البلاد (نقض مدني ٦ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٠٨ - ٦٢٨ - وانظر أيضاً نقض مدني ١٤ أبريل سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٢٨ ص ٩٩٠ - وانظر ما يلي فقرة ٦٤٩ والأحكام والمراجع التفهيمية المشار إليها في هذه الفقرة).

(٢) محكمة شامبزي الفرنسية ٦ فبراير سنة ١٩٥١ دالوز I ص ٣٦٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٠ ص ٤٢٥ هامش ٣.

(٣) تاريخ النص: ورد هذا النص في الفقرة الأولى من المادة ٧٩٥ من المشروع النهائي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد. وأقرته لجنة المراجعة تحت =

وكان من مقتضى مبدأ عدم التوسع في تفسير الشرط المانع أنه إذا اقتصر هنا الشرط على المنع من الإيجار من الباطن لم يقتض ذلك المنع من التنازل عن الإيجار، وبالعكس إذا اقتصر الشرط على المنع من التنازل عن الإيجار لم يقتض ذلك المنع من الإيجار من الباطن. وهذا هو الرأي الراجح في فرنسا قضاء وقها<sup>(١)</sup>، لأنه لا يوجد في التقنين المدني الفرنسي نص يقضاهي نص التقنين

---

حرقم ١/٦٢٢ في المرسوم النهائي. ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١/٦٢٢، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ١/٥٩٤ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٠ - ص ٥٦٢).  
ويقابل النص في التقنين المدني القديم الفقرة الأولى من المادة ٤٥٠/٣٦٧، وكانت تجري على الوجه الآتي: «منع المستأجر من التأجير يقتضى منه من الإسقاط لغيره»، وكذلك منه من الإسقاط يقتضى منه من التأجير». (وأحكام التقنين القديم تتفق مع أحكام التقنين الجديد).  
ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى:  
التقنين المدني السوري م ١/٥٦١ (مطابق).  
التقنين المدني الليبي م ١/٥٩٣ (مطابق).

التقنين المدني العراقي م ٢/٧٦١: منع المستأجر من أن يؤجر لغيره يقتضى منه من التنازل عن الإيجار، وكذلك العكس. (وأحكام التقنين العراقي تتفق مع أحكام التقنين المصري - انظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٢٠ وفقرة ٩٧٤ - وقارن سليمان مرقس فقرة ٧٤٦ ص ٤٤٦ جاش ٢).

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٤٥٨٤/٢ و٤٥٣: ٢ - إن منع التنازل عن الإجارة لا يفيد منع المستأجر من الإيجار، ما لم يكن مصرحاً به. ٣ - حل أن منع المستأجر من الإيجار يفيد منه من التنازل لغيره ولو مجافاً، وإن لم يصرح بهذا المنع. ٤ - ومنع المستأجر من الإيجار يجب أن يفهم بمعناه المطلق، فهو يستلزم منه من الإيجار حتى لو كان مختصاً بجزء من المأجور، أو كان الفرض منه إحلال شخص آخر ولو مجافاً.

(والتقنين اللبناني كما نرى سار على رأي في الفقه الفرنسي - سذكروه فيما يلي في نفس الفقرة في الهامش - يقتضى بأن المنع من الإيجار من الباطن يفيد المنع من التنازل عن الإيجار، ولكن المنع من التنازل عن الإيجار لا يفيد المنع من الإيجار من الباطن. ذلك لأن المنع من الإيجار من الباطن في نظر التقنين اللبناني أخف من المنع من التنازل عن الإيجار، والمنع من الأخف يقتضى المنع من الأشد، أما المنع من الأشد فلا يقتضى المنع من الأخف - ويصرح التقنين اللبناني بأن المنع من الكل يفيد المنع من الجزء، وهذا يتفق مع تفسير أحكام التقنين المصري على ما سئرى. كما يصرح بأن الشرط المانع يقتضى منع إحلال شخص آخر ولو مجافاً فندخل في ذلك الإجارة. وهذا هو حكم ما ذهبنا إليه في تفسير أحكام التقنين المصري: انظر ألكاف فقرة ٤٥٦ في الهامش).

(١) نقض فرنسي ١٨ مايو سنة ١٩٢٥ سيريه ١٩٢٩ - ١ - ٢٠٠ - ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٢ دالوز ١٩٥٣ - ٤٦١ - باريس ١٨ مارس سنة ١٨٩٢ دالوز ٩٢ - ٢ - ٥٢١ -

الملحق المصري السالف الذكر ، بل يوجد بالعكس نص يقتضى بأن الشرط المانع يجب تنفيذه بدقة (م ١١١٧ ملحق فرنسي) كما رأينا ، ومن أحد تفسيراته أنه لا يجوز التوسع في تطبيق الشرط المانع<sup>(١)</sup> .

ولكن نص الفقرة الأولى من المادة ٥٩٤ من التقنين الملحق المصري صريح ، كما رأينا ، في أن منع المستأجر من أن يؤثر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار ، وكذلك العكس . فهذه حالة فسرنا فيها الشرط المانع بتوسع ، إذ جعلناه وهو لا يعرض إلا لأحد العاملين - الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار - يمتد إلى العمل الآخر . والسبب في ذلك أن المتعاقدين لا يدركان عادة ما بين الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار من الفروق الدقيقة ، فإذا وجد شرط يمنع من أحد العاملين فالمفروض أن المتعاقدين قصدا أن يمنع الشرط من العاملين معاً . ويترتب على ذلك أنه لا يوجد ما يمنع من أن يتفق المتعاقدان

---

= مع تطبيق بلانيول - مونيليه ١٩ نوفمبر سنة ١٩٢١ جازيت دي باليه ١٩٢٢ - ١ - ١١٧ - باريس ٢٥ مارس سنة ١٩٢٧ جازيت دي باليه ١٩٢٧ - ١ - ١٤٠ - محكمة ليل الابتدائية ١٤ نوفمبر سنة ١٩٢٨ دالوز الأسبوعي ١٩٢٩ - ٦٢ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥٥٢ ص ٧٦٧ - كولان وكايتان. ودى لاموراندوير ٢ فقرة ١٠٤١ - ولكن يلاحظ مع ذلك أن الأمر يتعلق بنية المتعاقدين ، فإذا ظهر أن نيتهما انصرفت إلى أن المنع من أحد العاملين أراده به المنع من العمل الآخر وجب التزام ذلك (نقض فرنسي ١٨ فبراير سنة ١٩٢٤ دالوز ١٩٢٤ - ١٧ - ١٩ نوفمبر سنة ١٩٢٤ دالوز ١٩٢٥ - ١ - ١٣٨ - ١٨ مايو سنة ١٩٢٥ سيريه ١٩٢٦ - ١ - ٢٠٠ - ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٢٨ دالوز الأسبوعي ١٩٢٩ - ٦٧ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥٥٢ ص ٧٦٨ - كولان وكايتان ودى لاموراندوير ٢ فقرة ١٠٤١ - جوسران ٢ فقرة ١٢٣١ .

على أن هناك في فرنسا رأياً يذهب إلى أن المنع من الإيجار من الباطن - وهو الأخف - يقتضى المنع من الأشد وهو التنازل عن الإيجار . أما المنع من التنازل فلا يقتضى المنع من الإيجار من الباطن ، لأن المنع من الأشد لا يقتضى المنع من الأخف (بلانيول وريير وهولاندجيه ٢ فقرة ٢٦٩٣ - باريس ١١ ديسمبر سنة ١٩٣٠ دالوز الأسبوعي ١٩٣١ - ١٠٦ - وفارن تطبيق Uolrin في دالوز ١٩٢٩ - ٢ - ٥) .

وهناك رأى ثالث يذهب إلى أن المنع من أحد العاملين يقتضى المنع من العمل الآخر كما هو نص لتقنين الملحق المصري (جيوار ١ فقرة ٣٢٤ - بودرى وقال ١ فقرة ١٠٩٢ - لوبري ورووليمان ٥ فقرة ٣٦٨ ص ٢٥٢ - دن ١٩ يولييه سنة ١٩٢٧ دالوز الأسبوعي ١٩٢٧ - ٥٤٩) .

(١) انظر أيضاً فقرة ٤٥٦ في المباحث .

صراحة على المنع من أحد العاملين دون الآخر ، فيسرى ما اتفقا عليه ، ويمنع المستأجر من التنازل عن الإيجار دون أن يمنع من الإيجار من الباطن ، أو يمنع من الإيجار من الباطن دون أن يمنع من التنازل عن الإيجار . أما مجال تطبيق نص الفقرة الأولى من المادة ٥٩٤ مدني فيكون في حالة ما إذا اقتصر الشرط على المنع من أحد العاملين دون أن يتعرض للعمل الآخر . وهذا ما تقرره المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى صراحة إذ تقول : « فإذا وجد الشرط المانع من التنازل ، فإنه يقتضى المنع من الإيجار من الباطن ، وكذلك العكس . وليس هناك ما يمنع من ظهور نية صريحة في المنع من أحد الشئتين دون الآخر » (١) .

هذا ولم يتعرض النص للبت فيما إذا كان الشرط المانع من الإيجار من الباطن يتضمن المنع من إيجار جزء من العين أو التنازل عن إيجار جزء ، وكذلك فيما إذا كان المنع من التنازل عن الإيجار يقتضى المنع من التنازل عن إيجار جزء من العين أو إيجار جزء من الباطن ، ونحن نرى أن الحكم في هذه المسائل يرجع إلى نية المتعاقدين ، وقاضى الموضوع هو الذى يفسر هذه النية . فإذا نص المتعاقدان صراحة على أنهما قصدا أحد المعنيين ، أو تبين ذلك في وضوح تام من الظروف ، وجب التزام ما قصد إليه المتعاقدان (٢) . أما إذا كان هناك شك في نية المتعاقدين ، فالمفروض أنهما قصدا بالشرط المانع أن يكون الإيجار مقصودا ، على المستأجر لاعتبارات شخصية فيه . فيكون الشرط المانع من الكل ماعدا من الجزء كذلك . هذا إلى أن القول بغير ذلك يمكن المستأجر أن يتحايل على الشرط المانع من الكل ، بأن يؤجر أو يتنازل عن أجزاء متفرقة بحيث تستغرق هذه الأجزاء كل العين (٣) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦١ - سليمان مرقس فقرة ٢٤٦ ص ٤٤٦ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٦٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٣ ص ٥٦٩ .

(٢) بودى وقال ١ فقرة ١٩٠١ ص ٦٣٢ - جوار ١ فقرة ٣٢٤ - نقض فرنسي أول يولييه سنة ١٨٧٢ سيرة ٧٢ - ١ - ٢٦٤ .

(٣) لوران ٢٥ فقرة ٢١٧ - جوار ١ فقرة ٢٢٣ - فقرة ٣٢٤ - بودى وقال ١ فقرة ١٠٩٠ - فقرة ١٠٩٢ - أوبري وروولمان ٥ فقرة ٣٦٨ ص ٢٥٢ - ص ٢٥٣ وهامش رقم ٦ - بلانيول وروبير ١٠ فقرة ٥٥٢ ص ٧٦٨ - نقض فرنسي ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٢٨ دالوز الأسبوي ١٩٢٩ - ٦٧ - سليمان مرقس فقرة ٢٤٦ ص ٤٤٧ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٦٥ - محمد كامل مرسى فقرة ١٨٦ ص ٢٤٠ - ص ٢٤١ منصور مصطفى منصور =

## ٢٤ - الشرط المانع من حيث ما يدخل فيه من التحويرات

٤٥٩ - أمتد على ما برز في الشرط المانع من التحويرات : من النادر في العمل أن يكون الشرط المانع مطلقاً من كل قيد ، فكثيراً ما يدخل فيه من التحويرات والقيود ما يجعله غير مطلق . فثلاً يشترط المؤجر على المستأجر ألا يؤجر من الباطن أو يتنازل عن الإيجار إلا بشرط أن يدفع أجرة أعلى من الأجرة المتفق عليها طول مدة الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، أو أن المستأجر ممنوع من التنازل أو الإيجار من الباطن في أوقات معينة ، أو لأشخاص معينين ، أو لمن يباشر مهنة أو صناعة يتنافس بها المؤجر أو المستأجرين الجيران . وغنى عن البيان أن الشرط المانع ينفذ بالقيود المحيطة به ، ما دام ذلك غير مخالف للآداب ولا للنظام العام .

وهناك تحوير كثير الشيوع نتناول الكلام فيه تفصيلاً ، يشترط فيه المؤجر على المستأجر عدم جواز التنازل أو الإيجار من الباطن إلا بموافقة ، أو أنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر أو يتنازل إلا لشخص يرضى به المؤجر (١) .

٤٦٠ - حرّم جواز التنازل أو الإيجار من الباطن إلا بموافقة المؤجر أو لشخص يرضى به المؤجر : فإذا لم يحز للمستأجر التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن إلا بموافقة المؤجر أو إلا لشخص يرضى به المؤجر ، وجب اتباع هذا الشرط ، وتعين على المستأجر الحصول على موافقة المؤجر أو على رضائه بالشخص الذي يقدمه (٢) .

فقرة ٢٢٣ ص ٥٧٠ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٩١ ص ٢٦٠ - الإسكندرية المختلطة ٢٩ يناير سنة ١٩٢١ جازيت ١١ رقم ١٠٧ ص ٧٣ - وانظر في هذا المعنى أيضاً ٥٨٤/٤ من تفتين الموجبات والعقود البتاني (أنفاً في نفس الفقرة في الهامش) - وانظر عكس ذلك وأن الشرط المانع من الكل لا يقتضي المنع من الجزء كولان وكايبثان ودولاموراندبير ٢ فقرة ١٠٤١ - محمد علي إمام فقرة ١٦٦ ص ٤٠٤ .  
وانظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٤٠٤ .

(١) الإيجار المؤلف فقرة ٤٠٦ .

(٢) وقد يكون الشرط لا يتطلب موافقة المؤجر أو رضاه بالشخص المقدم له ، وإنما يقتصر على ألا يجوز للمستأجر أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن الإيجار إلا بتدخل المؤجر في الإيجار من الباطن أو التنازل . والمقصود من هذا الشرط أن يكون ذلك بلم المؤجر ، فيمكن -



وقد ذهب رأى في فرنسا إلى أنه لا فرق بين الشرط المانع الوارد عليه هذا القيد وبين الشرط المانع المطلق من كل قيد ، ففي الحالتين لا يجوز للمستأجر أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن الإيجار إلا إذا حصل على إذن في ذلك من المؤجر ، ويكون الإذن في الحالة الأولى نزولاً على الشرط ، وفي الحالة الثانية نزولاً عن الشرط . فإذا امتنع المؤجر عن الإذن ، ولولم يكن له صالح في الامتناع ، لم يميز للمستأجر أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن الإيجار<sup>(١)</sup> ، وقد تقدمت الإشارة إلى ذلك<sup>(٢)</sup> . ولكن الرأى السائد في فرنسا يذهب إلى أن هناك فرقاً بين الشرط المانع المطلق والشرط المانع المقيّد<sup>(٣)</sup> ، ففي الحالة الأخيرة لا يجوز للمؤجر أن يمتنع عن إعطاء الإذن تعسفاً إذا لم يكن له صالح في ذلك ، وللقضاء تقدير وجهة الأسباب التي يمتنع المؤجر من أجلها عن إعطاء الإذن<sup>(٤)</sup> .

= إخطاره ( باريس ١٩ مايو سنة ١٩٥١ جازيت دي باليه ١٩٥٢ - ١ - ٣٦٥ - نانسي ٢٠ مارس سنة ١٩٥٢ جازيت دي باليه ١٩٥٢ - ٢ - ٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٣ ص ٧٧٠ ) .  
( ١ ) لوران ٢٥ فقرة ٢١٨ - جيوار ١ فقرة ٣٢٦ - بودري وقال ١ فقرة ١١٠٤ - فقرة ١١٠٥ .

( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ٤٥٦ ثانياً .

( ٣ ) والبت فيما إذا كان الشرط المانع مطلقاً أم مقيداً مسألة واقع بيت فيها قاضي الموضوع دون رقابة عليه من محكمة النقض ( بيدان ١١ فقرة ٥٠٥ - جوران ٢ فقرة ١٢٣١ - نقض فرنسي ٣١ أكتوبر سنة ١٩٢٢ دالوز ١٩٢٣ - ١ - ٢٠٥ - ١٨ فبراير سنة ١٩٢٤ دالوز ١٩٢٤ - ١ - ١٧ - ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٢٨ دالوز الأسبوعي ١٩٢٩ - ٦٧ .

( ٤ ) بيدان ١١ فقرة ٥٠٥ - أوبري وروولمان ٥ فقرة ٣٦٨ ص ٢٥٣ - ص ٢٥٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٣ - بلانيول وريبير وبولانجه ٢ فقرة ٢٦٩٤ - كولان وكاينتان ودى لامور أندير ٢ فقرة ١٠٤١ - جوران ٢ فقرة ١٢٤١ .

وقد مر القضاء الفرنسي في هذه المسألة على مراحل ثلاث . ففي الجزء الأكبر من القرن التاسع عشر كان يقضى بأنه لا يجوز للمؤجر أن يمتنع عن إعطاء الإذن تعسفاً ( باريس ٦ أغسطس سنة ١٨٤٧ دالوز ٤٧ - ٢ - ١٧٤ - كولمار ١٢ أبريل سنة ١٨٦٤ دالوز ٦٥ - ٢ - ٣٢ - جرينويل ٧ أغسطس سنة ١٨٦٦ سبريه ٦٧ - ٢ - ٤٤ ) . ثم تحول عن هذا الاتجاه في أواخر القرن التاسع عشر ، وصار يقضى بأن المؤجر الحق المطلق في الامتناع عن إعطاء الإذن ( باريس ٦ يناير سنة ١٨٨٠ دالوز ٨١ - ٢ - ٨٠ - جرينويل ٢٠ مايو سنة ١٨٨١ دالوز ٨٢ - ٢ - ٢٤ ، دوي ٧ ديسمبر سنة ١٨٨١ دالوز ٨٤ - ٥ - ٣٢٠ - نانسي ١١ يونيو سنة ١٨٨٧ دالوز ٨٨ - ١ - ١٦٤ ) . ثم رجع إلى اتجاهه الأول بعد الحرب العالمية الأولى ، تحت ضغط الظروف الاقتصادية التي تخلقت عن الحرب وما أعقب ذلك من أزمة المساكن ، فأصبح يقضى بأن المؤجر لا يجوز له أن يمتنع عن إعطاء الإذن إلا إذا كان هناك سبب مشروع للامتناع ، كأن =

أما في مصر فقد رأينا، في شأن الشرط المانع المطلق، أنه يجب تطبيق القواعد العامة في نظرية التصسف في استعمال الحق . فإذا وجد الشرط المانع المطلق ، وجدت للمستأجر حاجة إلى الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، لم يجوز للمؤجر أن يمتنع عن الإذن للمستأجر في ذلك ما دام ليس له أى صالح في التمسك بالشرط المانع<sup>(١)</sup> . فإذا كان هذا هو شأن الشرط المانع المطلق، وجب أن يكون هذا هو أيضاً من باب أولى حكم الشرط المانع المقيد، وبالرغم من وجود هذا الشرط لا يجوز للمؤجر أن يمتنع عن الإذن للمستأجر في الإيجار من الباطن أو في التنازل عن الإيجار ، ما دام الشخص الذى يقدمه المستأجر له من السمة الطيبة وعنده من اليسار ما يضاهاه به المستأجر ، وما دام هذا الشخص يقدم للمؤجر نفس الضمان الذى يقدمه المستأجر من حسن معاملة وطيب جوار . وإذا امتنع المؤجر لغیر سبب مشروع عن إعطاء الإذن للمستأجر تمتعاً منه ، أو لحمل المستأجر على أن يدفع له ثمن موافقته في صورة أجره أعلى أو في أية صورة أخرى ، كان هذا من جانب المؤجر تصفياً في استعمال الحق يخضع لرقابة القضاء . وقد كان المشروع التمهيدى للمادة ٥٩٣ ملغى يشتمل على فقرة ثانية تجرى على الوجه الآتى : « فإذا اشترط أن التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن لا يكون إلا بموافقة المؤجر ، فلا يجوز لهذا أن يمتنع عن الموافقة إلا لسبب مشروع » .

يكون التنازل له عن الإيجار أو المستأجر من الباطن إذا سمة سيئة أو غير ملء أو مباشر مهنة تضر بالحيوان، فإذا لم يكن هناك سبب مشروع وامتنع المؤجر عن إعطاء الإذن تمتعاً للإضرار بالمستأجر أو ليبتز منه أجره أمل ، كان هذا تصفياً لا يجوز ( باريس ٢٩ يناير سنة ١٩٢١ والمقرر أول يولييه سنة ١٩٢٢ ورن ٥ ديسمبر سنة ١٩٢٢ وفانسي ١٢ يناير سنة ١٩٢٣ دالوز ١٩٢٣ - ٢ - ١٦٩ مع تعليق جورمان - وانظر في هذه المراحل الثلاث بيدان ١١ فقرة ٥٠٥ ) . وقد استقر قضاء محكمة النقض الفرنسية على هذا المبدأ ( نقض قرنى ٣١ أكتوبر سنة ١٩٢٢ سيريه ١٩٢٤ - ١ - ٥٧ مع تعليق إسبان - ١٨ فبراير سنة ١٩٢٤ سيريه ١٩٢٦ - ١ - ٢٦٢ - ١٩ نوفمبر سنة ١٩٢٤ دالوز ١٩٢٦ - ١ - ١٣٨ - ١٨ مايو سنة ١٩٢٥ سيريه ١٩٢٦ - ١ - ٢٠٠ - ٩ يونيو سنة ١٩٢٦ سيريه ١٩٢٦ - ١ - ٣٢٧ - ١٢ يونيو سنة ١٩٢٩ جازيت دى باليه ١٩٢٩ - ٢ - ٤١٩ - ٢١ يناير سنة ١٩٣٠ جازيت دى باليه ١٩٣١ - ١ - ٨٦ - ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٣٤ جازيت دى باليه ١٩٣٤ - ٢ - ٩٢٨ - ٢٠ مايو سنة ١٩٤٠ J.C.P. - ١٩٤٠ - ٢ - ١٥٤٣ - ٩ مايو سنة ١٩٤٥ Rev. Loyers - ١٩٤٦ - ١٢٦ .

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٤٥٦ .

فحلفت هذه الفقرة في لجنة مجلس الشيوخ « حتى لا تفتح باباً للمنازعات »<sup>(١)</sup> . ولكن حلف هذا النص ، أياً كان السبب في هذا الحذف<sup>(٢)</sup> ، إنما يعود بنا إلى تطبيق القواعد العامة في هذه المسألة . وقد رأينا أن تطبيقها في شأن الشرط المانع المطلق يقضي بعدم جواز تصف المؤجر في التمسك بالمنع<sup>(٣)</sup> ، فأولى أن يكون هذا هو أيضاً حكم الشرط المانع المقيّد<sup>(٤)</sup> . كما سبق القول .

على أنه يجب في الشرط المانع المقيّد ، كما يجب في الشرط المانع المطلق على

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٥٦٠ - وانظر أيضاً فقرة ٤٥٤ في الماش .  
 (٢) فقد ذكرت أسباب أخرى للحذف ، إذ جاء في محضر لجنة مجلس الشيوخ : « ودعى حلف (التقيّد) . . . الخاضع بعدم امتناع المؤجر من الموافقة على التنازل أو الإيجار من الباطن إلا لسبب مشروع إذا كانت هذه الموافقة شروطة في عقد الإيجار ، هذا ولو أن القضاء يجري على ذلك » ، وجاء في قرار اللجنة : « وترك الأمر لتقدير المحاكم » ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٥٥٩ - ص ٥٦٠ ) . فكون القضاء يجري على مقتضى النص المحذوف ، ثم ترك الأمر لتقدير المحاكم ، معناه التسليم برقابة القضاء على امتناع المؤجر عن الموافقة ومنه من التصف في استعمال هذا الحق . يمارس ذلك ما جاء في تقرير اللجنة من أن حذف الفقرة إنما تقرر « حتى لا تفتح باباً للمنازعات » ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٥٦٠ ) مما يشعر بأن الحذف قصد به القول من الحكم الوارد في النص المحذوف لسد باب المنازعات . فهذه كلها أسباب متعارضة لحلف النص ، لا يبين من الأعمال التحضيرية أيها هو السبب في الحذف ، فوجب تركها جميعاً والرجوع إلى القواعد العامة ( منقول مصطلحاً منقول فقرة ٢٢٣ ص ٥٧١ - ص ٥٧٢ - عبد المنعم فريج الصلة فقرة ١٩٢ ص ٢٦٢ ) .

ولعل حلف النص جاء مؤكداً لعدم التفريق بين الشرط المانع المطلق والشرط المانع المقيّد من حيث جواز التصف في استعمال الحق ، فقد قلنا أنه إذا جاء الشرط المانع مطلقاً جاز مع ذلك أن يتصف المؤجر في التمسك بالشرط ( انظر أيضاً فقرة ٤٥٦ ) . فلو أن النص للقاضي بعدم جواز التصف بالنسبة إلى الشرط المانع المقيّد ظل باقياً ، مع عدم ورود نظيره بالنسبة إلى الشرط المانع المطلق ، لوجد من يقول بوجود التفرقة بين الحالتين لورود نص في الحالة الأخيرة مع سكوت المشرع في الحالة الأولى . أما وقد حذف النص ، ولم يبد هناك فرق من هذه الناحية بين الحالتين ، فإنه يجب عدم التفريق بينهما وتطبيق نظرية التصف في استعمال الحق في كل منهما ، لأن هذا هو ما تقتضيه القواعد العامة .

(٣) انظر أيضاً فقرة ٤٥٦ .

(٤) سليمان مرقس فقرة ٢٤٥ - محمد علي إمام فقرة ١٦٥ ص ٤٠١ - ص ٤٠٢ - منصور مصطلحاً منقول فقرة ٢٢٣ ص ٥٧٢ . وانظر في نفس الموضوع ٢/٧٧٥ مدني عراقي وم ٥٨٤/٥ مدني لبناني ( أيضاً فقرة ٤٥٤ في الماش ) . وانظر عكس ذلك وأنه يجوز للمؤجر أن يمنع من الموافقة ولا رقابة عليه من القضاء في ذلك عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٦٤ ص ٤١٦ - ص ٤١٧ - محمد كامل مرسى فقرة ١٨٩ - عبد المنعم البدراني ص ١٠٧ - عبد المنعم فريج الصلة فقرة ١٩٢ ص ٢٦٣ - محمد ليوب فنب فقرة ٣٢٩ .

ما رأينا<sup>(١)</sup>، أن يبدأ المستأجر بالسعى للحصول على موافقة المؤجر أو على رضاه بالشخص الذي يقدمه المستأجر . فإن رفض المؤجر ذلك ، كان على المستأجر أن يرفع الأمر إلى القضاء ، وهو الذي يقدر ما إذا كان هذا الرفض له سبب مشروع فيقره ، أو أنه غير مبني على سبب مشروع بل كان رفضاً تعسفياً فيرفض للمستأجر في أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار بالرغم من هذا الرفض . وبذلك يحصل المستأجر من القضاء ، لا على تعويض نقدي ، بل على تنفيذ عيني للشرط<sup>(٢)</sup> . والذي لا يجوز هو أن يعمد المستأجر إلى الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار قبل أن يسمى للحصول على موافقة المؤجر ، أو قبل أن يرفع الأمر إلى القضاء في حالة رفض المؤجر ، ولو كان على حق في دعواه من أن رفض المؤجر لا يقوم على سبب مشروع . فإن وضع المؤجر أمام الأمر الواقع على هذا النحو يعد إخلالاً بالشرط يسوغ للمحكمة أن تفسخ عقد الإيجار لصالح المؤجر<sup>(٣)</sup> .

هذا وكثيراً ما يشترط المؤجر أن يكون الإذن كتابة . وقد اتفق القضاء والفقه في فرنسا على أنه بالرغم من هذا الشرط يجوز الحصول على الإذن بغير كتابة<sup>(٤)</sup> . وتعليل ذلك أن الكتابة إنما اشترطت للإثبات ، وأن اشترطها إنما هو

---

= . وقد يكون المعروف أن في تحديد الشروط التي يتعمق معها إذا توافرت أن يوافق المؤجر على الإيجار من الباطن ، كما إذا كان المكان للتوجير مكاناً للتصنيف فقد جرت العادة بأنه لا يجوز للتوجير الامتناع عن الموافقة على الإيجار من الباطن إذا أشركه المستأجر الأصل في جزء مما يعود عليه من الربح من وراء التأجير من الباطن ( استئناف مخطط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٢٩ ) .

( ١ ) انظر آتياًقرة ٤٥٦ .

( ٢ ) يبدان ١١ ققرة ٥٥٥ ص ٤٥٥ - جوران ٢ ققرة ١٢٣١ .

( ٣ ) بلانول وديور ١٠ ققرة ٥٥٣ ص ٧٧٠ - نقض فرنسي ١٦ نوفمبر سنة ١٩٢٧

دالوز ١٩٢٨ - ١ - ٦١ - ٨ ديسمبر سنة ١٩٣٠ - سيريه ١٩٣١ - ٢ - ٧١ - ٩ نوفمبر سنة ١٩٤٥ Rev. Loyers ١٩٤٦ - ١٣٦ - ليون ٧ نوفمبر سنة ١٩٤٩ Mon. Jud. Lyon ٢٢ أغسطس سنة ١٩٥٠ .

( ٤ ) نقض فرنسي ١٩ يوليو سنة ١٨٣٩ - سيريه ٣٩ - ١ - ٤٦٢ - ٢٨ يونيو

سنة ١٨٥٩ - سيريه ٦٠ - ١ - ٤٤٧ - ٢٣ مايو سنة ١٨٧٠ - سيريه ٧٠ - ١ - ٢٨٣ -

٢ فبراير سنة ١٩١٠ - سيريه ١٩١٢ - ١ - ٣٠٢ - ١١ ديسمبر سنة ١٩٢٣ - جازيت دي باليه

١٩٣٤ - ١ - ٢٤١ - ١٤ أكتوبر سنة ١٩١١ - سيريه ١٩١٣ - ٢ - ١٧٨ - باريس -

المصلحة الموجر فلهذا أن يتنازل عن حقه ويعطى الإذن دون كتابة ولو كان إذناً ضمناً . ونرى أن يقع هنا ما سبق أن قررناه في صدد التنازل عن الشرط المانع المطلق ، فإذا كانت الموافقة ضمنية جاز للمستأجر أن يثبتها بجميع طرق الإثبات ، وذلك بإثبات الوقائع المادية التي نستخلص منها الموافقة الضمنية<sup>(١)</sup> . أما الموافقة الصريحة فيجب أن يكون إثباتها بالكتابة أو بما يقوم مقامها كما اشترط الموجر<sup>(٢)</sup> .

ولى جانب ما قلناه تسرى على الشرط المانع المقيد الأحكام الأخرى التي قررناها في شأن الشرط المانع المطلق فلا يجوز التوسع في تفسير الشرط المانع المقيد ، ويجوز التنازل عنه صراحة أو ضمناً ، وإذا كان مدرجاً في إيجار عقار أقيم عليه متجر واقتضت الضرورة بيع المتجر سرت الأحكام التي سبق تقريرها في هذا الصدد ، وإذا لم يعرض الشرط إلا لأحد التصرفين - الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار - امتد إلى التصرف الآخر<sup>(٣)</sup> .

### § ٣ الشرط المانع من حيث الجزاء الذي يترتب عليه

٢٦١ - نطيس القواعد العامة : إذا وجد الشرط المانع في عقد الإيجار ، مطلقاً كان أو مقيداً ، وجب على المستأجر مراعاته على النحو الذي قلناه ، وإلا كان معرضاً للجزاء الذي تقضى به القواعد العامة . فيجوز حينئذ للمؤجر أن يطلب من المستأجر تنفيذ التزامه عيناً ، وله أن يطلب فسخ عقد الإيجار ، وفي الحالتين له أن يطلب تعويضاً عما عسى أن يكون قد ناله من الضرر بسبب مخالفة المستأجر لالتزامه<sup>(٤)</sup> .

٢ يناير سنة ١٩١٢ سيرة ١٩١٣ - ٢ - ٥٤ - لوران ٢٥ فقرة ٢٢٢ - جيوار ١ فقرة ٣٢٧ - بودرى ولال ١ فقرة ١١١٧ - لوبري وروو إسان ٥ فقرة ٣٦٨ ص ٢٥٥ .

(١) استئناف مخطط ٢٨ أبريل سنة ١٩٢٠ م ٣٢ ص ٢٩٨ - ١٦ أبريل سنة ١٩٢٥ م ٤٧ ص ٢٥١ - انظر عكس ذلك استئناف مخطط ١٢ مارس سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٩٤ .

(٢) استئناف مخطط ٩ يونيو سنة ١٨٨٩ م ١ ص ١٦٨ - ١٢ فبراير سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٢٣١ - وانظر كذلك فقرة ٤٥٦ - والظر في ذلك الإيجار للولف فقرة ٤٠٧ - فقرة ٤٠٨ .

(٣) انظر كذلك فقرة ٤٥٦ - فقرة ٤٥٨ .

(٤) الإيجار للولف فقرة ٤٠٩ .

٤٦٢ - التنفيذ العيني : والمؤجر يستطيع أن يطلب من المستأجر تنفيذ التزامه عينياً . فإذا كان الشرط المانع مقيداً ، كما إذا كان مشروطاً بدفع أجرة أخلى عند الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، فلمؤجر أن يطلب المستأجر بالفرق بين الأجرتين ، وله في المطالبة بذلك جميع الضمانات التي له بالنسبة إلى الأجرة نفسها من امتياز وحبس وحجز تحفظي .

أما إذا كان الشرط المانع مطلقاً ، أو مقيداً بموافقة المؤجر أو برضاء بالشخص الذي يقدمه المستأجر ولم يصدر من المؤجر الموافقة أو الرضاء ، فالتنفيذ العيني يكون بأن يحل المؤجر العين من المستأجر من الباطن أو التنازل له عن الإيجار ، ويعاملهما ذلك معاملة المقتصد الذي ليس لديه عقد ، لأن العقد الصادر من المستأجر الأصلي لا يسرى في حق المؤجر <sup>(١)</sup> ، ونقاضى الأمور المستعجلة أن يأمر بالإخلاء <sup>(٢)</sup> . فإذا ما أخل المستأجر من الباطن أو التنازل له عن الإيجار العين المؤجرة ، طلب المؤجر من المستأجر الأصلي أن يضع منقولات من عنده لضمان الأجرة طبقاً للالتزام الخاص بذلك ، وفي هذا إلزام للمستأجر الأصلي بالرجوع إلى العين كستأجر <sup>(٣)</sup> .

٤٦٣ - فسح الإيجار : ويحوز للمؤجر ألا يطلب التنفيذ عينياً ، بل يطلب

(١) استئناف مصر ٦ مايو سنة ١٩٢٨ المحاماة ٩ رقم ١٢٤ ص ٢٢٠ - نقض فرقى ٣ فبراير سنة ١٩١٠ سيرة ١٩١٢ - ١ - ٣٠٣ - ٢ مايو سنة ١٩١٢ سيرة ١٩٢٠ - ١ - ٢١٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٤ - هذا والمؤجر حق امتياز على منقولات المستأجر من الباطن بمقدار ما للمؤجر في ذمة المستأجر الأصلي (استئناف مخطط ٢٧ مارس سنة ١٨٨٩ م ١ ص ١٦٤ - ٦ يونيو سنة ١٨٨٩ م ١ ص ١٦٨) ، بخلاف ما إذا لم يكن هناك شرط مانع إذا لا يثبت الاحتياز في هذه الحالة إلا بمقدار ما للمستأجر في ذمة المستأجر من الباطن ( انظر م ٣/١١٤٣ مدني - وانظر آنفاً فقرة ٣٦٠ ) .

(٢) استئناف مخطط ١٢ يناير سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ١١٢ - ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م

٥٧ ص ٢٩ .

(٣) وقد يكون التنفيذ العيني مرفقاً للمستأجر الأصلي أو المستأجر من الباطن أو التنازل له عن الإيجار ، فمتى فك يجوز أن يقتصر التقاضي على الحكم بتعويض نقدي إذا كان ذلك لا يلحق بالمؤجر ضرراً جسيماً ( م ٢/٢٠٢ مدني - سليمان مرقس فقرة ٢٤٩ ص ٤٥٠ - عهد الفتاح عهد الباقي فقرة ٢٦٢ - منصور مصطفي منصور فقرة ٢٢٤ ص ٥٧٦ - عهد المنم فرج القصة فقرة ١٩٦ ) .

انظر في ذلك الإيجار لمؤلف فقرة ٤١٠ .

فسخ عقد الإيجار الأصلي بناء على أن المستأجر لم يقيم بالتزاماته<sup>(١)</sup>. وليس المحكمة ملزمة حتما بإجابة المؤجر إلى ما يطلبه من فسخ الإيجار<sup>(٢)</sup> بل لها أن ترفض هذا الطلب وتكتفي بالحكم بإخلاء العين من المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار وتحكم على المستأجر الأصلي بتعويض إن كان له محل<sup>(٣)</sup>. ولا تنفي

(١) والمؤجر هو الذي له الخيار في طلب الفسخ ، فلا يجوز للمستأجر أن يعتمد على أنه خالف الشرط المانع فيطلب فسخ الإيجار مظهراً استعداده لدفع التعويض اللازم ، لأن المؤجر يستطيع أن يطالب بالتنفيذ المبنى ويقيم المستأجر الأصل في العين المؤجرة بعد إخراج المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار (استئناف مخطط ٢٧ مايو سنة ١٩٢٤ م ٣٩ ص ٣٩٣ - نقض فرنسي ٢٦ فبراير سنة ١٨١٢ J.O. الإيجار - ٤٦٠). كذلك لا يجوز للمستأجر الأصلي أن يحتج بالشرط المانع في عقد استجاره الأصلي ليطالب بإخلاء المستأجر من الباطن (الإسكندرية المخططة ٢٣ يناير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ١٢٠).

هذا وطلب الفسخ لا يمنع المؤجر من أن يطلب إخراج المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار من العين المؤجرة ، لأنهما في حكم المنتصب بلا عقد كما قدما . ولا يجوز للمستأجر إذا ما أغل المؤجر العين من المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار أن يدفع دعوى الفسخ بأنها غير مقبولة بعد إخلاء العين ، لأن دعوى الفسخ مستقلة عن دعوى إخلاء العين ، فالأولى ترفع على المستأجر والأخرى ترفع على المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار (سليمان مرقس بقرة ٢٥٠ ص ٤٥٣). ولكن من الناحية العملية يرفع المؤجر دعوى الفسخ على المستأجر ، فإذا ما حصل على حكم بالفسخ استرد العين دون اعتراض من المستأجر من الباطن أو المتنازل له لأن حكم الفسخ يسرى في حقهما كما سيحي .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف التونسية بأنه إذا خالف المستأجر الشرط القاضي بمنع الإيجار من الباطن فلا يعتبر ذلك كافياً لحكم بفسخ العقد ، بل للمحاكم الحق المطلق عند نظر دعوى فسخ عقود الإيجار في أن تقدر الظروف في كل حالة ، وأن تبحث على الأخص فيما إذا نال المؤجر ضرر كبير من مخالفة أي شرط من شروط العقد (استئناف وطني ١٤ نوفمبر سنة ١٩٢١ المحاماة ٣ رقم ٤٢ ص ٧٣ - قارن باريس ١٤ نوفمبر سنة ١٩٢١ المحاماة ٣ ص ٧٣ وتطبيق مجلة المحاماة على الحكم). ولكن كثيراً ما تجيب المحكمة المؤجر إلى الفسخ ، وتعتبر مخالفة للشرط المانع إخلالاً بالعقد يرد ذلك (جيوار ١ بقرة ٣٣٢ - بودي وقال ١ بقرة ١١٠٨ - بلانويول وريبير ١٠ بقرة ٥٥٤).

(٣) ديراتون ١٧ بقرة ٨٦ - لوران ٢٥ بقرة ٢٢٩ - جيوار ١ بقرة ٣٣٢ - هيك ١٠ بقرة ٢٨٥ - استئناف وطني ١٤ نوفمبر سنة ١٩٢١ المحاماة ٣ رقم ٤٢ ص ٧٣ وقد سبق الإشارة إلى هذا الحكم - بني سويف ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٢٠ الجمعية الرسمية ٢٢ رقم ١١٦ ص ١٨٨ - استئناف مخطط ٣١ ديسمبر سنة ١٩١٧ م ٣٠ ص ١١٤ - مصر المخططة الجزئية ١٢ يوفيه سنة ١٩٢٠ جازيت ١١ رقم ١٦٢ ص ١١٠ - إسكندرية المخططة الجزئية ٣١ أغسطس سنة ١٩٢٠ جازيت ١١ رقم ٢١ ص ٢٠ - مصر المخططة (هيئة استئنافية) ١٤ ديسمبر =

المحكمة عادة بفسخ الإيجار إذا كان المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار قد أدخل العين قبل النطق بالحكم ، وكذلك لا تعتبر المحكمة عادة أن المستأجر قد خالف التزامه مخالفة تستحق فسخ عقد الإيجار إذا كان قد اقتصر على الإيجار من الباطن أو التنازل ثم عدل عن ذلك ولم ينفذه<sup>(١)</sup> .

ولكن قد يشترط المؤجر في عقد الإيجار أنه في حالة مخالفة المستأجر لالتزامه المبني على الشرط المانع يعد العقد مفسوخاً حتماً دون حاجة للالتجاء إلى القضاء ، وفي هذه الحالة يجب بالرغم من ذلك الرجوع إلى القضاء ليقرر أن المستأجر قد خالف التزامه وأن العقد قد أصبح مفسوخاً ، ولكن يجب على المحكمة هنا أن تقر حتماً هذا الفسخ ، وليس لها - كما في الحالة الأولى - ألا تنجيب المؤجر إلى طلب الفسخ وأن تكتفي بالحكم بالتعويض<sup>(٢)</sup> .

وإذا اختار المؤجر الفسخ وقضت به المحكمة ، لم يجوز للمستأجر من الباطن أو للمتنازل له عن الإيجار أن يعترض تنفيذ الحكم القاضي برد العين المؤجرة إلى المؤجر . ولقاضي الأمور المستعجلة ، إذا حصل هذا التعرض ، أن يأمر باستمرار إجراءات التنفيذ<sup>(٣)</sup> . ذلك أن المستأجر الأصلي يعد ممثلاً للمستأجر من الباطن أو للمتنازل له عن الإيجار في الدعوى المرفوعة عليه من المؤجر<sup>(٤)</sup> .

---

= سنة ١٩٢٠ جازيت ١١ رقم ٥٦ ص ٣٧ - ومع ذلك فاردن الإسكندرية المختلطة (مستعمل) ٢١ مايو سنة ١٩٢٠ جازيت ١٠ رقم ٢٠٩ ص ١٥٢ - الإسكندرية المختلطة الجزئية ٢٦ مايو سنة ١٩٢٠ جازيت ١١ رقم ٢٣ ص ٢٠ .

(١) بودري وقال ١ فقرة ١١٠٨ - أوبري ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٨ ص ٢٥٦

هامش ١٥ - السيدة زينب ١٠ أبريل سنة ١٩٢٠ المجموعة الرسمية ٢٢ رقم ٥٩ ص ٩٩ .

(٢) ديفرجيه ٣ فقرة ٣٧٠ - لوران ٢٥ فقرة ٢٣٠ - حوار ١ فقرة ٣٣٢ - أوبري

ورود وإسان ٥ فقرة ٣٦٨ ص ٢٥٦ - ص ٢٥٧ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٤ - سليمان

مرقس فقرة ٢٥٠ ص ٤٥١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٦٨ - استئناف مختلط ١٣ يناير

سنة ١٩٢٢ م ٤٤ ص ١١٣ - ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٢٥ - بنى سوف ٢٠ نوفمبر

سنة ١٩٢٠ المجموعة الرسمية ٢٢ رقم ١١٦ ص ١٨٨ .

هذا ويقضى قانون إيجار الأماكن بأن للتأجير من الباطن دون ترخيص من المؤجر سبب

لفسخ العقد ، ويصين على المحكمة القضاء بالفسخ ، وسيأتى بيان ذلك عند الكلام في إيجار

الأماكن .

(٣) استئناف مختلط ٢ ديسمبر سنة ١٩٠٨ م ٢١ ص ٣٧ - ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٢٢ م

٣٥ ص ٤٥ - وانظر مايل فقرة ٤٧٠ .

(٤) نقض مدني ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام للنقض ٣ رقم ٩٥ ص ٥٥٥ -

وانظر الإيجار المؤلف فقرة ٤١٣ :



٤٦٤ — التعويض : وللموَجِّر ، سواء طلب التنفيذ العيني أو طلب القسْخ ، أن يطلب تعويضاً من المستأجر إذا كان قد أصابه ضرر . فله أن يطلب التعويض مع طلب القسْخ ، إذا فسَخ الإيجار قبل انتهاء المدة المحددة بسبب مخالفة المستأجر للشرط المانع ، فيطلب أجره المدة اللازمة لإعادة التأجير والفرق بين الأجرة القديمة والأجرة الجديدة عن باقِ المدة . كذلك له أن يطلب التعويض مع طلب التنفيذ العيني ، كما إذا ترتب على الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار ضرر مادي أو أدبي لحق العين ، فيطلب الموَجِّر إخلاء العين من المستأجر من الباطن أو التنازل له عن الإيجار ويطلب تعويضاً في الوقت ذاته .

والمشوَّل عن التعويض في الحالتين — حالة القسْخ وحالة التنفيذ العيني — هو المستأجر الأصلي ، لا المستأجر من الباطن ولا التنازل له عن الإيجار . فإذا فرض أن المستأجر الأصلي كان ممنوعاً من أن يؤجر من الباطن لشخص يباشر مهنة يتنافس بها مهنة مستأجر آخر اشترط عدم المنافسة ، وخالف المستأجر الأصلي الشرط المانع ، ورجع المستأجر الذي اشترط عدم المنافسة على الموَجِّر بالتعويض ، فإن الموَجِّر يرجع بهذا التعويض على المستأجر الأصلي لا على المستأجر من الباطن (١) .

٤٦٥ — رجوع المستأجر من الباطن والتنازل له عن الإيجار على المستأجر الأصلي : هذا ويلاحظ أن المستأجر الأصلي إذا خالف الشرط المانع ، وتعرض الموَجِّر للمستأجر من الباطن أو التنازل له عن الإيجار ، فلهذين أن يرجعا على المستأجر الأصلي بدعوى ضمان الاستحقاق إذا كانا لا يعلمان بوجود الشرط المانع . أما إذا كانا يعلمان بذلك ، فلا رجوع لهما لأنهما يكونان غاطرين (٢) . أما قبل تعرض الموَجِّر وطلبه إخلاء العين ، فلا يرجعان على المستأجر الأصلي ولو كانا جاهلين وقت التعاقد بوجود الشرط المانع وعلماً به بعد ذلك (٣) .

(١) نقض فرنس ١٨ يونيو سنة ١٨٦٥ دالوز ٦٦ - ١ - ٣١ - جيوار ١ بقرة

٣٣٣ - سليمان مرقس بقرة ٢٥١ ص ٤٥٤ - وانظر الإيجار المؤلف بقرة ٤١٢ .

(٢) بودوي وقال ١ بقرة ١١١٤ - سليمان مرقس بقرة ٢٤١ .

(٣) انظر الإيجار المؤلف بقرة ٤١٣ .

## المطلب الثاني

الآثار التي ترتب على التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

٤٦٦ - قيام عواقب متوهم : بعد أن بينا أن المستأجر يحق له التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ما لم يوجد شرط يمنعه من ذلك<sup>(١)</sup> ، نفرض الآن أن المستأجر استعمل هذا الحق وتنازل عن الإيجار أو أجر من الباطن ، سواء لأن الشرط المانع لم يوجد أو وجد ولكن المؤجر نزل عنه ، فما هي الآثار التي ترتب على ذلك ؟

يمكن القول ، بادئ ذي بدء ، إن المستأجر في هذه الحالة تقوم بينه وبين المتنازل له عن الإيجار علاقة محيل بمحال له فيما يتعلق بحقوقه وعلاقة محيل بمحال عليه فيما يتعلق بالتزاماته ، وتقوم بينه وبين المستأجر من الباطن علاقة مؤجر بمستأجر بموجب الإيجار من الباطن . أما علاقته بالمؤجر فهي في التنازل عن الإيجار علاقة محيل بمحال عليه في الحقوق وعلاقة محيل بمحال له في الالتزامات ، وفي الإيجار من الباطن علاقة مستأجر بمؤجر بموجب الإيجار الأصلي . وتقوم علاقة بين المؤجر والمتنازل له عن الإيجار هي علاقة المحال له بالمحال عليه أو علاقة المحال عليه بالمحال له ، كما تقوم علاقة بين المؤجر والمستأجر من الباطن هي علاقة غير مباشرة إذ يتوسط بينهما المستأجر وتكون علاقة مباشرة في الأحوال التي نص عليها القانون .

(١) ويحق له هذا الحق مادام الإيجار الأصل قائماً ، حتى لو رفع المؤجر دعوى بفسخه لعدم قيام المستأجر بالتزاماته ، فإدام لم يصدر حكم نهائي بالفسخ ، فإنه يجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار أو يؤجر من الباطن ، وبخاصة إذا عرض المتنازل له أو المستأجر من الباطن أن يقوم بتنفيذ الالتزامات التي أصلها المستأجر الأصلي « أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage » ، وقدر ٦٠٣ ، وحتى لو أرسل المؤجر له تنبيهاً بالإخلاء وفي هذه الحالة يكون حق المتنازل له أو المستأجر من الباطن مملوفاً بحق المستأجر الأصلي فإذا انتهى التنبيه بالإخلاء بحق المستأجر الأصلي انتهى تبعاً له حق المتنازل له أو حق المستأجر من الباطن . أما إذا كان التنبيه بالإخلاء صادراً من المستأجر إلى المؤجر ، ومع ذلك أجر المستأجر من الباطن أو تنازل عن الإيجار ، فقد يحل ذلك حل أنه نزل عن التنبيه بالإخلاء إذا كان هذا التنبيه من شأنه أن يقضي الإيجار الأصلي قبل أن يتقضى الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٦٢ وص ٤١٢ هامش ١ ) .

وتفصل الآن ما أجمناه ، فنستعرض : ( ١ ) علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر من الباطن . ( ٢ ) علاقة المستأجر بالمؤجر في كل من التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن . ( ٣ ) علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر من الباطن .

١٨ - علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر من الباطن

### ( أ ) علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار

٤٦٧ ع - تمهيداً للحالة الموصوفة : يحدد علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار عقد الحوالة الصادر من الأول إلى الثاني . فالمستأجر قد نزل عن الإيجار كله أو بعضه للمتنازل له في مقابل ثمن أو بغير ثمن .

وهو إن نزل عن الإيجار كله ، كما هو الغالب ، حل محله المتنازل له في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار في كل العين المؤجرة وطوال مدة الإيجار . وقد ينزل المستأجر عن إيجار جزء من العين ، فيحل محله المتنازل له في هذا الجزء وحده . كذلك قد ينزل المستأجر عن إيجار كل العين لبعض مدة الإيجار ، فتكون المدة في الإيجار الأصلي أطول من المدة في التنازل عن الإيجار ، وإذا انقضت هذه المدة الأخيرة انتهى التنازل وعاد الإيجار الأصلي للمستأجر الباق من مدته . ولكن لا يجوز أن تكون المدة في التنازل أطول من المدة في الإيجار الأصلي ، وينتهي التنازل في هذه الحالة حتماً بانتهاء مدة الإيجار الأصلي<sup>(١)</sup> . وقد ينزل المستأجر عن إيجار جزء من العين لبعض مدة الإيجار ، فيكون التنازل جزئياً من حيث العين المؤجرة ومن حيث مدة الإيجار .

ويصح أن يكون التنازل عن الإيجار في مقابل ثمن يدفعه المتنازل له عن الإيجار للمستأجر ، وهو غير الأجرة التي سري أن المتنازل له يلتزم بدفعها للمؤجر . فالأجرة التي يدفعها المتنازل له للمؤجر هي نفس الأجرة التي كان

( ١ ) ومع ذلك فقد قضى بأن التنازل عن الإيجار يوجد علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له من الإيجار ، والملك إذا انتهى عقد الإيجار الأصلي وأراد المؤجر إخراج التنازل له عن الإيجار وجب التنبه عليه بالخروج ( بارس ٢٢ يونيو سنة ١٨٩٤ دالوز ٩٥ - ٢ - ٧ - نظر حكس هذا ليون ٢٢ مايو سنة ١٩٠٢ دالوز ١٩٠٣ - ٢ - ٣٧٥ ) .

المستأجر ملزماً بدفعها ، وهي في العادة تدفع أقساطاً ، ثم هي مضمونة بامتياز المؤجر . أما الثمن الذي يدفعه الملتاثل له للمستأجر قبل أن يتفق عليه فيما بينهما ويموز أن يكون أقل من الأجرة أو أكثر منها أو معادلاً لها ، وهو في الغالب يدفع جملة لاعلى أقساط ، ثم هو مضمون بامتياز البائع لابامتياز المؤجر<sup>(١)</sup> . ونرى من ذلك أن الملتاثل له عن الإيجار يلزم بشيئين ، بشمن التنازل بدفعه للمستأجر جملة واحدة ، وبالأجرة بدفعها للمؤجر أقساطاً . كذلك يصح أن يكون التنازل عن الإيجار بغير مقابل ، ويقع ذلك بوجه خاص إذا باع المستأجر متجراً أنشأه على العقار المؤجر وتنازل في الوقت ذاته عن الإيجار لمشتري المتجر ، فإنه في هذه الحالة لا يتقاضى ثمناً محددأ عن التنازل عن الإيجار ، أو هو إن تقاضى ثمناً فإنه يدخل في جملة ما يدفعه المشتري ثمناً للمتجر .

فالعلاقة التي تقوم بين المستأجر والملتاثل له عن الإيجار هي علاقة حوالة وليست علاقة إيجار ، ولا يعتبر المستأجر مؤجراً للملتاثل له ، فلا يلزم نحوه بالتزامات المؤجر ولا تكون له حقوق المؤجر قبله<sup>(٢)</sup> .

ومن ثم تكون هناك حوالة صدرت من المستأجر للملتاثل له عن الإيجار ، وهي حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر قبل المؤجر ، وهي حوالة دين بالنسبة إلى التزامات المستأجر نحو المؤجر . ذلك أن المستأجر إنما يتنازل عن حقوقه والتزاماته المستمدة من عقد الإيجار الأصلي . فهذا العقد نفسه هو الذي يتحول إلى الملتاثل إليه بجميع ما يشتمل عليه من أركان وحقوق والتزامات وشروط دون أى تحويل فيها ، ويحل الملتاثل إليه محل المستأجر في كل ذلك ، ويصبح هو المستأجر في عقد الإيجار بدلاً من المستأجر الأصلي<sup>(٣)</sup> . وقد كان المشروع

(١) فليس للمستأجر حق امتياز المؤجر على منقولات الملتاثل له عن الإيجار الموجودة بالعين المؤجرة لاستيفاء ثمن التنازل ( لوران ٢٥ فقرة ١٣٥ - جيوار ١ فقرة ٣١٤ - بلايول وريجير ١٠ فقرة ٥٥٨ ص ٧٨٣ - الإيجار للمؤلف فقرة ٤١٦ ) . وإنما يكون له حق امتياز بائع المنقول على حقه في الإيجار الذي باعه الملتاثل له ( سليمان مرتس فقرة ٢٥٧ ص ٤٧٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٣ ص ٤٢٧ - محمد علي إمام فقرة ١٧٠ ص ٤١٣ - عبد المنعم البهراوي ص ١١٠ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٥ ص ٥٧٨ ) .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٣ ص ٤٢٧ .

(٣) ويترتب على ذلك أن الأسباب المتعلقة بالمستأجر ويكون من شأنها إنهاء عقد الإيجار -

المتهدى للمادة ٥٩٥ مدني ، كما سئري ، يؤكد هذا المعنى ، إذ كان يجري على الوجه الآتي : « في حالة التنازل عن الإيجار يحل التنازل إليه ، في علاقته مع المؤجر ، محل المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار . ومع ذلك يبقى المستأجر ضامناً للتنازل إليه في تنفيذ التزاماته »<sup>(١)</sup> . وجاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع المتهدى : « ففى التنازل عن الإيجار يحل التنازل إليه محل المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار . ويكون هذا بمثابة الحوالة في الحقوق والديون في وقت واحد » . وقد حذف الحكم الخاص بعلاقة التنازل له بالمؤجر في لجنة المراجعة « اكتفاء بتطبيق القواعد العامة وأحكام الحوالة »<sup>(٢)</sup> . فالتنازل عن الإيجار إذن هو حوالة حق وحوالة دين في وقت واحد ، ونستعرض كلا من الحوالتين .

**٤٦٨ - حوالة الحق :** فينتقل بالتنازل عن الإيجار من المستأجر إلى التنازل له جميع الحقوق التي يستمدها المستأجر من عقد الإيجار<sup>(٣)</sup> . وتتلخص هذه الحقوق في الانتفاع بالعين المؤجرة . فيسلم المستأجر للتنازل له العين المؤجرة ، ولكن لا كموجر كما في الإيجار من الباطن ، بل كمحيل . ويترتب على ذلك أنه يسلمه العين المؤجرة في الحالة التي هي عليها وقت التنازل عن الإيجار<sup>(٤)</sup> ، ولو

— لو فسده ، كالموت أو الإعسار أو الإفلاس أو الإخلال بالالتزام ، يرجع فيها لا إلى المستأجر ، بل إلى التنازل له عن الإيجار .

( ٢ ) وقد نصت المادة ٧٧٧ من التقنين المدني العراقي على حكم مطابق إذ تقول : « في حالة التنازل من الإيجار يحل التنازل إليه محل المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار . ومع ذلك يبقى المستأجر ضامناً للتنازل إليه في تنفيذ التزاماته » . وكذلك نصت المادة ٨٩٩ من تقنين الموجبات وال عقود البناني على ما يأتي : « إن التنازل عن الإيجار يخضع للأحكام الخاصة بالتنازل عن دين الدائن ، ويكون من لازمه أن يقوم التنازل له مقام التنازل في الحقوق من العقد مع مراعاة المادة ٥٨٦ ( الخامسة بشأن المستأجر للتنازل له ) » .

( ٣ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٣ - ص ٥٦٥ - وانظر ما يلى فقرة ٤٧٧ في الخامس .

( ٤ ) ويكون عقد الإيجار هذا هو الذى يحدد الحقوق التنازل عنها ( لوران ٢٥ فقرة ١٩٤ - جيوار ١ فقرة ٣٣٤ - بودى وقال ١ فقرة ١١٣٠ - الإيجار المؤلف فقرة ٤١٦ - سليمان مرقس فقرة ٢٥٧ ص ٥٧٣ - ص ٤٧٤ ) . ويكون التنازل نافذاً في حق المؤجر من وقت إعلانه به ( م ٣٠٥ مدني - وانظر أيضاً فقرة ٤٥٣ ) .

( ٥ ) عهد الفتح عه الباقي فقرة ٢٧٣ ص ٤٢٧ .

كان المستأجر مؤجراً من الباطن فسرى أنه يسلم العين المؤجرة إلى المستأجر من الباطن في حالة صالحة (م ٥٦٤ مدني) .

والحقوق التي تنتقل إلى المتنازل له هي ، كما قلنا ، الحقوق التي يستمدها المستأجر من عقد الإيجار . فينتقل إليه حق المستأجر في تسلم العين من المؤجر إذا كان هذا لم يسامها بعد إلى المستأجر . وينتقل إليه كذلك حق المستأجر في أن يتعهد المؤجر العين بالصيانة ، وفي أن يضمن المؤجر التعرض والعيوب الخفية . ولا يضمن المستأجر ، كحيل ؛ إلا وجود هذه الحقوق في ذمة المؤجر وقت الحوالة إذا كان التنازل بعوض (م ١/٣٠٨ مدني) . فإذا كان عقد الإيجار الأصلي الذي تتولد منه هذه الحقوق باطلاً أو قابلاً للإبطال وأبطل ، ضمن المستأجر . أما إذا كان عقد الإيجار صحيحاً فقد وفي المستأجر التزامه بالضمان ، إذ أن الحقوق التي حولها للمتنازل له موجودة وقت التنازل (١) . فلو انتهى الإيجار الأصلي بعد ذلك فانتهت بانتهاه الحقوق التي انتقلت إلى المتنازل له ، لم يكن المستأجر ضامناً . مثل ذلك أن يكون الإيجار الأصلي غير ثابت التاريخ ويبيع المؤجر العين المؤجرة ، فينتهي الإيجار بالبيع وتنتهي معه حقوق المتنازل له (٢) . ولا يضمن المستأجر للمتنازل له يسار المؤجر ، كما إذا أصبح المؤجر مدينًا بالتعويض للمتنازل له بسبب تعرض أو عيب خفي أو عدم تعهد العين بالصيانة أو غير ذلك من الأسباب ولم يستطع الوفاء بالتعويض . وإنما يضمن المستأجر يسار المؤجر إذا وجد اتفاق خاص بينه وبين المتنازل له على هذا الضمان ، وإذا ضمن يسار المؤجر فلا ينصرف هذا الضمان إلا إلى اليسار وقت التنازل عن الإيجار ما لم يتفق على غير ذلك (م ٣٠٩ مدني) . وإذا تحقق ضمان المستأجر على الوجه الذي قلنا ، لم يلتزم نحو المتنازل له إلا برد ما استولى عليه من

(١) فلا يضمن المستأجر التعرض الذي يحصل للمتنازل له من الإيجار ولا يكون عليه ائتمان المتعرض أن المستأجر الأصل ليس له حق كاستأجر (استئناف وطور ١١ أبريل سنة ١٩٠٦ المحرق ٢١ ص ٢٠٧ - استئناف مخطوط فبراير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ٢١١) . أما لو كان المستأجر قد أجر من باطنه ، فإنه يلتزم نحو المستأجر من الباطن بضمان التعرض على النحو الذي يلتزم به المؤجر العادي كما سئى .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٥٧ ص ٤٧٥ - وهذا لا يمنع من رجوع المتنازل له ، لا على المستأجر ، بل على المؤجر بضمان التعرض - هذا ولو كان المستأجر أجر من باطنه لضمان هو نفسه المتعرض للمستأجر من الباطن (عبد القناص عبد الباقي فقرة ٢٧٣ ص ٤٢٨) .

التمن مع القوائد والمصرفات ولو وجد اتفاق يقضى بغير ذلك (م ٣١٠ مدني) .  
أما إذا كان التنازل عن الإيجار بغير عوض ، فإن المستأجر لا يكون ضامناً  
للمتنازل له حتى وجود الحقوق التي انتقلت لهذا الأخير ( م ٣٠٨ / ٢ مدني ) .  
فلو كان عقد الإيجار الأصلي باطلاً أو قابلاً للإبطال وأبطل ، وكان التنازل عن  
الإيجار بغير عوض ، لم يكن للمتنازل له أن يرجع على المستأجر بالضمان ، إلا إذا  
وجد اتفاق على ذلك . ومن هنا نرى أن ضمان المستأجر للحقوق التي حولها  
إلى المتنازل له يخضع للقواعد العامة المقررة في حوالة الحق (١) .

٤٦٩ — حوالة الدين : وتنقل أيضاً بالتنازل عن الإيجار من المستأجر  
إلى المتنازل له جميع الالتزامات التي تترتب في ذمة المستأجر بموجب عقد  
الإيجار ، ويتم هذا الانتقال بمجرد الاتفاق على التنازل ، فيصبح المتنازل له  
عن الإيجار من ذلك الوقت هو المدين للموثر بهذه الالتزامات كما سئرى .  
والالتزامات التي تنتقل إلى المتنازل له هي الالتزام بدفع الأجرة ، والالتزام  
باستعمال العين بحسب ما أعدت له ، والالتزام بالحفاظ على العين وما يتضمنه  
هذا الالتزام من القيام بالترميمات التأجيرية والمسئولية عن الحريق ، والالتزام  
برد العين إلى الموثر عند نهاية الإيجار . والالتزام الأخير يرد العين إلى الموثر  
لا ينقل إلى المتنازل له عن الإيجار إلا إذا كانت مدة التنازل تستغرق مدة الإيجار  
الأصلي ، فإن كانت مدة التنازل تنقضي قبل انقضاء مدة الإيجار الأصلي  
وجب على المتنازل له رد العين إلى المستأجر بموجب عقد التنازل لا بموجب  
حوالة الدين ، وكان على المستأجر بدوره رد العين المؤجرة إلى الموثر عند  
نهاية الإيجار بموجب عقد الإيجار الأصلي .

وتنتقل مع هذه الالتزامات الضمانات التي تكفلها ، بوجه خاص امتياز  
الموثر على مقولات المتنازل له عن الإيجار الموجودة بالعين المؤجرة ، والحق  
في حبسها ، والحق في توقيع الحجز التحفظي عليها ( م ٣١٨ / ١ مدني ) .  
والقاعدة في ضمان المدين الأصلي للمحال عليه في حوالة الدين تنقضي بأن

(١) كولار الفرنسية ٢٥ أكتوبر سنة ١٩٣٥ دالوز الأسبوي ١٩٣٩ - ٥٩ -

بيلانول وريبر ١٠ فقرة ٥٥٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٢ من ٤٢٧ .

و يضمن المدين الأصلي أن يكون الحال عليه موسراً وقت إقرار الدائن للحالة ،  
 ما لم يتفق على غير ذلك ، ( م ٣١٩ مدني ) : ولكن القانون خرج على هذه  
 القاعدة العامة فيما يتعلق بالتنازل عن الإيجار ، إذ قضى في المادة ٥٩٥ مدني  
 بأنه « في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامناً للتنازل له في تنفيذ  
 التزاماته » . وسيأتي بيان ذلك عند الكلام في علاقة المستأجر للتنازل عن  
 الإيجار بالمؤجر (١) .

### ( ب ) علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن

٤٧٠ — **عقود مؤجر بمستأجر** : أما علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر  
 من الباطن فليست علاقة حوالة كما في التنازل عن الإيجار ، بل هي علاقة  
 إيجار كما سبق القول . فالمستأجر بإيجاره من الباطن أجر حقه في الإيجار للمستأجر  
 من الباطن ، في عقد إيجار مستقل عن عقد الإيجار الأصلي ، وقد أصبح فيه  
 المستأجر الأصلي مؤجراً كما صار المستأجر من الباطن مستأجراً . ومن ثم يوجد  
 حقداً إيجار : عقد الإيجار الأصلي يحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي ،  
 وعقداً إيجار من الباطن يحكم العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن (٢) .

( ١ ) انظر ما يلي فقرة ٤٧٧ .

( ٢ ) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا المعنى ما يأتي : « في  
 الإيجار من الباطن تبقى العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر الأصل خاضعة لأحكام عقد الإيجار  
 الأصل ، فطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد . أما العلاقة ما بين المستأجر الأصلي  
 والمستأجر من الباطن فتسرى عليها أحكام الإيجار من الباطن ، ويكون المستأجر الأصلي بالنسبة  
 للمستأجر من الباطن مؤجراً والمستأجر من الباطن بالنسبة للمستأجر الأصلي مستأجراً ( مجموعة  
 الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٩ ) - وقد كان المشروع التمهيدى يقتضي المذهب الجديد يشغل  
 حل نص في هذا المعنى هو المادة ٧٩٧ من هذا المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : « في حالة  
 الإيجار من الباطن تبقى العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر الأصل خاضعة لأحكام عقد الإيجار  
 الأصل ، أما العلاقة ما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن فتسرى عليها أحكام عقد الإيجار  
 من الباطن ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٤ في الماش ) . وجاء في المذكرة الإيضاحية  
 لهذا النص : « في الإيجار من الباطن تبقى العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر الأصل خاضعة لأحكام  
 عقد الإيجار الأصل ، فطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد . أما العلاقة ما بين  
 المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن فتسرى عليها أحكام الإيجار من الباطن ، ويكون المستأجر  
 الأصلي بالنسبة للمستأجر من الباطن مؤجراً والمستأجر من الباطن بالنسبة للمستأجر الأصلي  
 مستأجراً » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٩ ) . وقد حلت النص في لجنة المراجعة »



ويحدد العلاقة ما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن عقد الإيجار من الباطن ، وذلك دون مراعاة لعقد الإيجار الأصلي<sup>(١)</sup> . ذلك أنه يجوز أن يكون العقدان مختلفين من وجوه كثيرة ، كعدد الإيجار ومقدار الأجرة وشروط العقد<sup>(٢)</sup> . فقد يذكر في عقد الإيجار الأصلي مثلاً أن المستأجر ليس له أن يؤجر من الباطن دون موافقة المؤجر ، ويؤجر المستأجر بموافقة هذا الأخير دون أن يشترط على المستأجر من الباطن ضرورة الحصول على موافقته إذا أراد الإيجار من الباطن بدوره : فالمستأجر من الباطن أن يؤجر هو أيضاً من الباطن دون أن يحصل على موافقة المستأجر الأصلي ، لأن هذه الموافقة غير مشترطة في عقد الإيجار من الباطن وإن كانت مشترطة في عقد الإيجار الأصلي<sup>(٣)</sup> .

١- اكتفاء بالقواعد العامة ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٤ في الماش ) - انظر أيضاً ١/٧٧٦ منقح عراقي ، وتجري على الوجه الآتي : « في حالة إيجار المستأجر المأجور تبقى العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر الأول خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأول . أما العلاقة ما بين المستأجر الأول والمستأجر الثاني فتسرى عليها أحكام عقد الإيجار الثاني ، فيكون المستأجر الأول ملزماً بالأجرة المؤجر وليس لهذا تبنيها من المستأجر الثاني إلا إذا أحاله المستأجر الأول بها أو وكله بقبضتها » - انظر عباس حسن المرافقة ٩٨٠ وما بعدها .  
ويتربط على أن العلاقة بين المستأجر والمستأجر من الباطن يحكمها عقد الإيجار من الباطن لا عقد الإيجار الأصلي ، أن المستأجر من الباطن لا ترتب في ذمته الالتزامات الناشئة من عقد الإيجار الأصلي إلا بموجب اتفاق خاص ( جيوار ١ ققرة ٣٣٤ - بلانويول ورييخ ١٠ ققرة ٥٥٨ ) .  
( ١ ) حتى لو تم عقد الإيجار من الباطن على خلاف شرط مانع موجود في عقد الإيجار الأصلي ( الإيجار المؤلف ققرة ٤١٥ ص ٥٢٠ - سليمان مرقس ققرة ٢٥٤ ص ٤٦٠ ) .  
( ٢ ) ولكن لما كان المستأجر يؤجر حقه المشتد من الإيجار الأصلي ، وهذا الحق مقيد باستعمال العين فيما أهدت له ، فإن المستأجر من الباطن كلفلتأثر له من الإيجار يكون مقيداً بنفس القيد الوارد في الإيجار الأصلي ( جيوار ١ ققرة ٣٣٤ - بلانويول ورييخ ١٠ ققرة ٥٥٨ ص ٧٨٣ ) .

( ٣ ) لوران ٢٥ ققرة ١٩٤ - جيوار ١ ققرة ٣٣٤ - بودري وفال ١ ققرة ١٦٢١ ص ٦٤٥ ماض ٢ - الإيجار المؤلف ققرة ٤١٥ - والمفروض في ذلك أن المؤجر عندما وافق على الإيجار من الباطن وافق ضمناً على أن المستأجر من الباطن يحرمه بدوره أن يؤجر من الباطن . أما إذا كانت موافقة المؤجر على الإيجار من الباطن مقصورة على هذا الإيجار وحده ، فهم المستأجر من الباطن أن يؤجر من باطنه ، وإلا جاز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار الأصلي وإخلاء العين من كل من المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن الأول والمستأجر من الباطن الثاني ( عبد الفتاح عبد الباقي ققرة ٢٧٧ ص ٤٣٤ ماض ١ ) - ويبيى أنه إذا كان الإيجار الأصلي لا يشمل على القيد المانع ، فأجر المستأجر الأصلي للعين من الباطن ، فإنه يستطيع أن يزوج =

وكذلك لو اشترط المستأجر الأصل على المؤجر القيام بالتأمينات. الفأجيرية فله أن يطالب بذلك ، وليس للمستأجر من الباطن أن يطالب المستأجر الأصلي بهذه الترميمات إن لم يكن قد اشترطها في عقد الإيجار من الباطن ، فيكون للمستأجر الأصلي في هذه الحالة مدينان بالتأمينات التأجيرية : المؤجر بموجب عقد الإيجار الأصلي والمستأجر من الباطن بموجب عقد الإيجار من الباطن .

هذا ويلاحظ أنه وإن كان عقد الإيجار الأصلي وعقد الإيجار من الباطن مستقلين كلاهما عن الآخر ، إلا أن مدة عقد الإيجار من الباطن لا يجوز أن تزيد على مدة عقد الإيجار الأصلي بدون رضا المؤجر<sup>(١)</sup> ، وأنه إذا انتهى عقد الإيجار الأصلي لأي سبب انتهى حتماً معه عقد الإيجار من الباطن ولو كان في الأصل لا ينتهي بموجب الشروط التي يشتمل عليها<sup>(٢)</sup> ، والمؤجر أن يلجأ لقاضي الأمور

مستطرد للمانع في الإيجار من الباطن على خلاف الإيجار الأصل و(مبدأ القناع عبد الباقي فقرة ٢٧٨ ص ٤٣٤ - محمد علي إمام فقرة ١٧٠ ص ٤١١) .

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأنه لا يجوز أن تكون مدة الإيجار من الباطن أطول من مدة الإيجار الأصلي ، وإلا عد المستأجر من الباطن باتقياً في العين بلا عقد فيما زاد على المدة (استئناف مخطط ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٠٧ م ٢٠ ص ٢٣) . وقضت أيضاً بأنه إذا كانت مدة الإجارة من الباطن أطول من الباقي من مدة الإجارة الأصلية ، فإن الإجارة من الباطن لا تنفذ في حق المؤجر فيما زاد على مدة الإجارة الأصلية إلا إذا أقر المؤجر الإجارة من المدة الزائدة (استئناف مخطط ٢٠ أبريل سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٢٧٩) وتعتبر الإجارة من المدة الزائدة التي أقرها المؤجر إجارة مستقلة عن الإجارة من الباطن انقضت مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن فيكون المستأجر من الباطن فيها مستأجراً أصلياً (أوبري وروولسان ه فقرة ٢٦٨ ص ٢٦١ - ٢٦٢ سليمان مرقس فقرة ٢٥٤ ص ٤٦٠ هامش ٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٧ ص ٤٣٤ هامش ٢ - محمد كامل مرسى فقرة ٢١٩ - محمد علي إمام فقرة ١٧٠ ص ٤١١) . ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأن فسخ الإيجار الأصلي لا يقطع العلاقة فيما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن فيما لا يعارض مع فسخ الإيجار الأصلي . فيجوز للمستأجر لأصل طلب طرد المستأجر من الباطن لتأخره في دفع الأجرة وبخاصة إذا انضم المؤجر إلى هذا الطلب (استئناف مخطط ١٨ مايو سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٣٣٠) . ويؤخذ على هذا الحكم أن المؤجر كان يستطيع طلب طرد المستأجر من الباطن مباشرة منذ فسخ الإيجار الأصلي وسقوط الإيجار من الباطن تبعاً لذلك - انظر أيضاً استئناف مخطط ١٧ نوفمبر سنة ١٨٩٢ م ٥ ص ٢١) .

(٢) ديراغتون ١٧ فقرة ١٥٩ - تروتون ٢ فقرة ٤٤٤ وما بعدها - بودوي وقال ١ فقرة ١٣٨٦ - أوبري وروولسان ه فقرة ٣٦٨ ص ٢٦١ وقرة ٣٦٩ ص ٢٦٩ وهاشم ١٥ - أنسكلو يدي دالوز ٢ لفظ Louage فقرة ٦٦٢ وقرة ٧٤٣ - محمد كامل مرسى فقرة ٢١٩ - محمد علي إمام فقرة ١٧٠ ص ٤١١ - استئناف مخطط ٢٠ أبريل سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٢٧٩ -

المستعجلة لإخلاء العين من المستأجر من الباطن<sup>(١)</sup>. أما العكس فليس بصحيح ، فقد ينتهي عقد الإيجار من الباطن قبل انتهاء عقد الإيجار الأصلي ، كأن تكون مدة الأول أقل من مدة الثاني ، أو أن يكون قد وجد ما يدعو لفسخ العقد

— ططا الكلية ١٢ أبريل سنة ١٩٣٧ الحاماة ١٧ رقم ٦٠٢ ص ١٢١٧—إذا فسخ عقد الإيجار الأصل مثلاً لإخلال المستأجر بالأصل بالتزاماته ، أو أبطل إذا كان قابلاً للإبطال ، أو انقضى بانتقال ملكية العين المؤجرة إلى مشتر لا يصرى في حقه الإيجار الأصلي ، أو انتهى لموت المستأجر الأصل بناء على طلب ورثته (م ٦٠١ مدني) ، أو فسخ لإصدار المستأجر الأصلي (م ٦٠٣ مدني) ، أو انتهى لأي سبب آخر ، فإن الإيجار من الباطن ينتهي بانتهاء الإيجار الأصلي . وإذا كان الإيجار للأصل ثابت التاريخ قبل بيع العين المؤجرة ، سرى في حق المشتري ، وسرى تبعاً لذلك الإيجار من الباطن ولو لم يكن ثابت التاريخ لأن الإيجار من الباطن محمول على الإيجار الأصلي (دس باج ٤ فقرة ٧٣٧ — عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٨ ص ٤٣٥ هامش ١) . وسرى أنه إذا قبل المؤجر الإيجار من الباطن صراحة أو ضمناً ، فإن العلاقة بينه وبين المستأجر من الباطن تصبح علاقة سباهرة . ولكن ليس معنى هذا أن الإيجار الأصلي يزول ، بل يبقى قائماً ، ويترتب على قيامه أن شخصية المستأجر الأصلي تبقى مبتدأة بها في حالة الموت أو الإصدار أو الإفلاس أو نحو ذلك (قانون عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٨ ص ٤٣٥ هامش ٣ — سليمان مرقس فقرة ٢٥٤ ص ٤٦٠ هامش ١) .

(١) لوران ٢٥ فقرة ٣٨٦ — جبرار ١ فقرة ٣٤٥ — هيك ١٠ فقرة ٢٨٥ — الإيجار المؤلف فقرة ٤١٥ ص ٥٢٠ — استئناف مخطط ١٧ نوفمبر سنة ١٨٩٢ م ٥ ص ٢١ — ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٢٢ م ٣٥ ص ٤٥ — ٢١ أبريل سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٣٥٤ — ١٢ يولييه سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٤٦٢ — ٥ يناير سنة ١٩٢٦ م ٢٨ ص ١٥٧ .  
وينفذ حكم الإخلال الصادر ضد المستأجر الأصلي في حق المستأجر من الباطن ، ولا يحول وجود هذا الأخير في العين المؤجرة دون تنفيذ حكم الإخلال ولو لم يكن هذا الحكم قد صدر في مواجهته ، ولا يشترط أن يثبت عليه بالإخلال لكي يصرى في حقه حكم فسخ الإيجار الأصلي ، إذ هو لا يعتبر في هذه الحالة من الغير (نقض مدني ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ٩٥ ص ٥٥٥) . وانظر أيضاً استئناف مخطط ٢ ديسمبر سنة ١٩٠٨ م ٢١ ص ٣٧ — ٣ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٣٥) .

هذا وإذا انتهى عقد الإيجار الأصلي ، وأخرج المستأجر من الباطن من العين المؤجرة قبل انقضاء مدة الإيجار من الباطن ، فليس له حق الرجوع على المستأجر الأصلي مادام قد كان حالماً بمجواز انتهاء الإيجار الأصلي قبل انتهاء الإيجار من الباطن (استئناف مخطط ١٠ مايو سنة ١٨٩٣ م ٥ ص ٢٩٣) ، وذلك ما لم يكن فسخ الإيجار الأصلي راجعاً إلى خطأ المستأجر الأصلي كسأخروه في دفع الأجرة (استئناف مخطط ٥ يناير سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ١٥٧ — وانظر أنسيكلوبيدي دالوز ٢ لفظ *Louage* فقرة ٦٦٤) . وليس للمستأجر من الباطن الرجوع على المؤجر بتمويض ما (نقض فرنسي ٢١ يولييه سنة ١٨٧٣ دالوز ٧٤ — ١ — ٢٤) .

الأول مع بقاء العقد الثاني . وقد قدمنا مثل ذلك في التنازل عن الإيجار . والسبب في انتهاء الإيجار من الباطن بانتهاء الإيجار الأصلي أن المستأجر الأصلي إنما أجر حقه المستمد من الإيجار الأصلي للمستأجر من الباطن ، فإذا انتهى الإيجار الأصلي انعدم هذا الحق ، وكان ذلك بمثابة هلاك الشيء المؤجر في عقد الإيجار من الباطن ، وإذا هلك الشيء المؤجر انفسخ العقد من تلقاء نفسه ( م ١/٥٦٩ مدني ) ، ومن ثم ينفسخ عقد الإيجار من الباطن<sup>(١)</sup> . وقد ذهب بعض الفقهاء إلى غير هذا الرأي ، وعندهم أن الإيجار من الباطن يبقى بحكم العلاقة بين طرفيه طوال مدته ولو انتهى الإيجار الأصلي قبل انقضاء هذه المدة . ولكنهم يستدركون فيقررون أن بقاء الإيجار من الباطن فيما بين طرفيه بعد انتهاء الإيجار الأصلي لا يجعله نافذاً قبل المؤجر إلا إذا أقره هذا ، ومن ثم يعتبر المستأجر من الباطن إزاء المؤجر شاغلاً العين بدون سند ويصح طرده دون حاجة إلى التنبيه عليه بالإخلاء<sup>(٢)</sup> . ونحس نؤثر القول بأن الإيجار من الباطن ينتهي بانتهاء الإيجار الأصلي . لأنه يبقى ولكنه يكون غير نافذ في حق المؤجر ، وإن كانت النتيجة تكاد تكون واحدة من الناحية العملية . إلا أن في القول بانتهاء الإيجار من الباطن تمثيلاً مع المبدأ الذي نذهب إليه من أن المستأجر الأصلي لا يؤجر من الباطن العين المؤجرة ذاتها ، بل يؤجر حقه كستأجر<sup>(٣)</sup> . وما دام الإيجار من الباطن إنما يقع على حق المستأجر المستمد من الإيجار الأصلي ، وقد انعدم هذا الحق بانتهاء الإيجار الأصلي ، فإن الإيجار من الباطن ينفسخ من تلقاء نفسه هلاك محله كما سبق القول . وهذا التحليل هو الذي ذهبت إليه محكمة النقض ، فقد جاء في حكم لها « أن عقد الإيجار من الباطن ينقضي حقاً<sup>(٤)</sup> بانقضاء عقد الإيجار الأصلي ولو كان قائماً بحسب الشروط التي اشتمل

(١) الإيجار المؤلف فقرة ٤١٥ ص ٥٢٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٧ ص ٤٣٤ - محمد كامل مرسى فقرة ١٩٤ ص ٢٥١ .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٥٤ ص ٤٦١ - ص ٤٦٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٥ ص ٥٧٩ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٠٥ ص ٢٧٦ - محمد لبيب شنب فقرة ٣٢٧ ص ٣٤٣ - ص ٣٤٤ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ١٠٢ .

(٤) ويلعب الأستاذ سليمان مرقس إلى تصويب عبارة « ينقضي حقاً » بعبارة « أنه يصبح غير نافذ في حق المؤجر الأصلي » (سليمان مرقس فقرة ٢٥٤ ص ٤٦٢ هامش ٤) . ونحس عن =

عليها ، وأنه لا يلزم لسريان حكم فسخ عقد المستأجر الأصلي على عقد المستأجر من الباطن أن تقام الدعوى على هذا الأخير . ولا يهم في هذه الحالة أن يكون عقد المستأجر من الباطن ثابت التاريخ قبل رفع دعوى الفسخ أو بعد رفعها ، كما لا يهم أن يكون عالماً بسبب الفسخ وقت استجاره أو غير عالم به . ولا يشترط كذلك أن ينبه عليه بالإخلاء لكي يسرى عليه حكم فسخ عقد الإيجار الأصلي ، إذ هو لا يعتبر في هذه الحالة في حكم الغير ، كما أن حيازته العرضية للأطيان الموجرة لا تخوله حتى تملك الثمار بعد انقضاء عقده تبعاً لفسخ عقد المستأجر الأصلي إذ يصبح حائزاً بلا سند<sup>(١)</sup> .

وما دامت علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن هي علاقة موجب بمستأجر كما سبق القول ، فإنه يترتب على ذلك أن المستأجر الأصلي يكون ملتزماً نحو المستأجر من الباطن بجميع التزامات الموجر ، وأن المستأجر من الباطن يكون ملتزماً نحو المستأجر الأصلي بجميع التزامات المستأجر : فنستعرض التزامات المستأجر الأصلي نحو المستأجر من الباطن ، ثم التزامات المستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصلي .

#### ٤٧١ - التزامات المستأجر الأصلي نحو المستأجر من الباطن : قدمنا أن

• البيان أن الانقضاء شيء وعدم النفاذ شيء آخر ، فإذا اختارت محكمة النقض لفظ الانقضاء فلا محل لاستبدال علم النفاذ به .

(١) نقض مدني ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ٩٥ ص ٥٥٥ ( وانظر في المبررات التي نقلناها ص ٥٥٩ ) . وفي نفس المنى قضت محكمة طعن الكلية بأن عقد الإيجار من الباطن ينقضي حكماً بانقضاء عقد الإيجار الأصلي ، حتى لو كان لا ينقضي بمقتضى شروطه الخاصة ، لأن العقد الأول إنما قام على العقد الثاني فلا يتسنى له البقاء بعد زواله دون اتفاق جليده مع المالك . ولا يؤثر في هذه القاعدة أن يكون التأجير من الباطن مأذوناً به من المالك ، أو أن يكون المستأجر من الباطن قد وفى جميع التزاماته لمن أجر له : فهذا كله لا يمنع المالك من المطالبة بفسخ الإجارة الأصلية إذا ما وقع إخلال بها ، وبفسخها تنفس الإجارة من الباطن تبعاً لها ( طعن الكلية ١٢ أبريل سنة ١٩٣٧ المحاماة ١٧ رقم ٦٠٢ ص ١٢١٧ ) .

وانظر أيضاً في نفس المنى استئناف مختلط ٢ ديسمبر سنة ١٩٠٨ م ٢١ ص ٣٧ - وقد قضت المادة ٦٠١ من تقنين الموجبات والعقود البناني على ما يأتي : « إن فسخ الإجارة الأصلية يؤدي حكماً إلى فسخ الإجارة الثانية التي عقدها المستأجر فيها خلا الأحوال المنصوص عليها في الفقرتين الأولى والثانية من المادة ٥٨٦ » ( استيفاء المؤجر الأجرة مباشرة من المستأجر الثاني أو من المتنازل له ، ورضاء المؤجر صراحة بالإيجار الثاني أو بالتنازل ) .

المستأجر الأصلي يكون مؤجراً في عقد الإيجار من الباطن ، فيلتزم إذن نحو المستأجر منه الباطن بجميع التزامات المؤجر : يلتزم بتسليم العين المؤجرة في حالة تصلح معها لأن تبقى بما أعدت له من المنفعة ، وبأن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة ، وبضمان التعرض ، وبضمان العيوب الخفية . وذلك كله طبقاً لشروط عقد الإيجار من الباطن لا لشروط عقد الإيجار الأصلي ، وقد قدمنا أن شرط كل من العقدين قد يختلف عن شروط العقد الآخر .

وبلاحظ هنا أن المستأجر الأصلي يلتزم بتسليم العين في حالة تصلح معها لأن تبقى بما أعدت له من المنفعة كما سبق القول ، أما المتنازل عن الإيجار فقد قدمنا أنه يسلم العين بالحالة التي هي عليها وقت التنازل .

وسنرى أنه إذا قبل المؤجر الإيجار من الباطن صراحة أو ضمناً ، فإن التزامات المستأجر الأصلي نحو المستأجر من الباطن طبقاً لشروط عقد الإيجار من الباطن تنتقل عن طريق حوالة الدين من ذمة المستأجر الأصلي إلى ذمة المؤجر ، فيصبح هذا هو الملتزم مباشرة نحو المستأجر من الباطن بالالتزامات المتضمنة الذكور .

#### ٤٧٢ — التزامات المستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصلي : كذلك

يلتزم المستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصلي بجميع التزامات المستأجر طبقاً لشروط عقد الإيجار من الباطن لا لشروط عقد الإيجار الأصلي . فيلتزم بأن يستعمل العين فيما أعدت له ، وبالمحافظة لها ، ويدخل في ذلك إجراء الترميمات التأجيرية والمسئولية عن الحريق<sup>(١)</sup> ، ويردها إلى المستأجر الأصلي عند نهاية الإيجار من الباطن . ويلتزم بوجه خاص بأن يدفع الأجرة إلى المستأجر الأصلي ، والأجرة التي يدفعها هي الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار من الباطن لا الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار الأصلي ، فقد تكون الأولى أكثر من الأخرى أو أقل

(١) وإذا أخل المستأجر من الباطن بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين فيما أعدت له والمحافظة عليها ، وترتب على ذلك أن أصبح المستأجر الأصلي مستولاً نحو المؤجر ( إذ هو مسئول مسؤولية قديمة من المستأجر من الباطن ) وحكم المؤجر بتعويض عن المستأجر الأصلي ، كان لهذا الأخير أن يرجع هذا التعويض عن المستأجر من الباطن بناء على إخلاله بالتزاماته الناشئة من الإيجار من الباطن ( استئناف مخطوط ٢ ديسمبر ١٩٠٨ م ٢١ ص ٢٧ - ١٦ مايو سنة ١٩٢٢ م ٤٥ ص ٢٨٦ ) .

كما سبق القول . ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك ضد المستأجر الأصلي في دعوى المطالبة بالأجرة بالأحق لهذا الأخير في الإيجار من الباطن ، ومن باب أولى لا يحكم القاضى من نفسه بعدم قبول الدعوى بناء على هذا السبب (١) ، والمستأجر الأصلي حق امتياز المؤجر على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة بالعين المؤجرة ، للوفاء بكل هذه الالتزامات (٢) . وله أن يحبس هذه المنقولات ، وأن يوقع الحجز التحفظى عليها ، شأنه في ذلك شأن أى مؤجر ، وقد تقدم أن المؤجر له أيضاً حق الامتياز وحق توقيع الحجز التحفظى على منقولات المستأجر من الباطن بمقدار ما هو مستحق له قبل المستأجر الأصلي إذا كان المؤجر قد اشترط عدم الإيجار من الباطن ، فإن لم يوجد هذا الشرط فبمقدار ما يكون مستحقاً للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن من وقت أن ينذر المستأجر من الباطن ( م ١١٤٣ / ٣ مدنى ) . وسرى أن المستأجر من الباطن يكون أيضاً ملزماً بأن يودى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً من الأجرة في ذمته للمستأجر الأصلي من وقت أن ينذره المؤجر ( م ٥٩٦ / ١ مدنى ) . وسرى ، هنا أيضاً ، أنه إذا قبل المؤجر الإيجار من الباطن صراحة أو ضمناً ، فإن التزامات المستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصلي طبقاً لشروط عقد الإيجار من الباطن تبقى في ذمة المستأجر من الباطن ولكن نحو المؤجر لا نحو المستأجر الأصلي وذلك عن طريق حوالة الحق ، فيصبح المؤجر هو الدائن مباشرة للمستأجر من الباطن بهذه الالتزامات ، ويستطيع أن يرجع عليه مباشرة بالأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار من الباطن وبالتعويض عن الحريق إذا تحققت مسئولية المستأجر من الباطن عنه بموجب عقد الإيجار من الباطن وبغير ذلك من الالتزامات التى يرتبها عقد الإيجار من الباطن في ذمة المستأجر من الباطن .

٤٧٣ - أهم الفروع بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

من حيث عروقة التنازل له وبالمستأجر من الباطن : ويخلص من

( ١ ) الإيجار المؤلف بقرة ٤١٥ - سليمان مرقس بقرة ٢٥٤ ص ٤٦٠ حاشى ١ - استئناف مخطوط ٢٧ مايو سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٢٩٣ - لجنة الرقابة القضائية ١٩٠٣ - ٥٣ .  
( ٢ ) لوران ٢٥ بقرة ١٣٥ - جيوار ١ بقرة ٣١٤ وبقرة ٣٣٤ - الإيجار المؤلف بقرة ٤١٥ ص ٥٢٠ .

استعراض علاقة المستأجر بالمتنازل له وعلاقته بالمستأجر من الباطن على النحو الذى قدمناه ، أن هناك فروقا بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ، ترجع جميعاً إلى أن العلاقة فى التنازل عن الإيجار علاقة حوالة ، وهى علاقة إيجار فى الإيجار من الباطن . ونذكر من هذه الفروق ما يأتى :

١ - فى التنازل عن الإيجار ينتقل نفس عقد الإيجار من المستأجر إلى المتنازل له عن الإيجار . أما فى الإيجار من الباطن فهناك عقدان كل منهما مستقل عن الآخر ، عقد الإيجار الأصلي وعقد الإيجار من الباطن ، وقد يختلف أحدهما عن الآخر وهذا ما يقع غالباً .

٢ - فى التنازل عن الإيجار يكون للمستأجر حق امتياز البائع على حق الإيجار الذى انتقل إلى المتنازل له . أما فى الإيجار من الباطن فيكون للمستأجر حق امتياز المؤجر على مقولات المستأجر من الباطن الموجودة فى العين المؤجرة .

٣ - فى التنازل عن الإيجار لا يضمن المستأجر لا وجود الحق المتنازل عنه . أما فى الإيجار من الباطن فيضمن المستأجر التعرض الحاصل للمستأجر من الباطن فى الحدود المقررة فى القانون .

٤ - فى التنازل عن الإيجار يسلم المستأجر العين للمتنازل له فى الحالة التى هى عليها وقت التنازل . أما فى الإيجار من الباطن فيسلم المستأجر العين للمستأجر من الباطن فى حالة تصلح معها لأن تبنى بما أعدت له من المنفعة .

## § ٢ - علاقة المستأجر بالمؤجر

### ( ١ ) علاقة المستأجر بالمؤجر فى حالة التنازل عن الإيجار

٤٧٤ - حقوق المستأجر قبل المؤجر والتزاماته نحوه تنتقل كلها

بالتنازل : قدمنا أن التنازل عن الإيجار يتضمن حوالة حق وحوالة دين فالمستأجر بالتنازل قد حول حقوقه قبل المؤجر إلى المتنازل له عن الإيجار ، فلم يصبح له حق قبل المؤجر . ولما كانت حقوق المستأجر قبل المؤجر هى التزامات المؤجر نحوه ، فإن المؤجر لم يعد منذ التنازل مديناً للمستأجر . كذلك المستأجر بالتنازل قد حول التزاماته نحو المؤجر إلى المتنازل له عن الإيجار ، فلم يصبح فى ضمة



التزام نحو المؤجر. ونرى من ذلك أن المستأجر لم يعد، بعد أن تنازل عن الإيجار، دائماً للمؤجر ولا مديناً له، فاختلفت بذلك وساطته بين المؤجر والمتنازل له عن الإيجار وأصبحت العلاقة بين هذين الأخيرين علاقة مباشرة كما سئرى. ولا تقوم أية علاقة بين المستأجر والمؤجر تستند إلى عقد الإيجار، فقد تنازل المستأجر عن هذا العقد بما يشتمل عليه من حقوق والتزامات. وإنما يكون المستأجر، بحكم القانون لا بحكم عقد الإيجار كما سئرى، ضامناً للمؤجر تنفيذ الالتزامات التي انتقلت إلى ذمة المتنازل له عن الإيجار. ونفصل الآن ما أجملناه، مستعرضين: (أولاً) التزامات المؤجر نحو المستأجر. (ثانياً) التزامات المستأجر نحو المؤجر.

**٤٧٥ - التزامات المؤجر نحو المستأجر:** ينقل المستأجر التزامات المؤجر نحوه - أى حقوقه قبل المؤجر - بالتنازل عنها إلى المتنازل له عن الإيجار، وذلك عن طريق حوالة الحق. فلا يصبح المستأجر دائماً للمؤجر لا بتسليم العين، ولا بتعهدا بالصيانة، ولا بضمان التعرض، ولا بضمان العيوب الخفية. ويصبح الدائن في كل ذلك هو المتنازل له عن الإيجار<sup>(١)</sup> كما سيجئ. وبالنسبة إلى تسليم العين، إذ كان المؤجر قد سلمها إلى المستأجر قبل التنازل فقد وفى بالتزامه بالتسليم ولم يعد مطالباً بتسليم العين إلى المتنازل له عن الإيجار، بل المستأجر هو الذى يلتزم بتسليمها إلى هذا الأخير.

ولما كانت حقوق المستأجر قبل المؤجر تنتقل بموجب حوالة الحق كما قدمنا، وكانت حوالة الحق تصبح نافذة في حق المؤجر من وقت إعلانها له، فإن انتقال هذه الحقوق لا يكون نافذاً في حق المؤجر إلا من وقت إعلان التنازل إليه، إمام من المستأجر وإما من المتنازل له عن الإيجار. ومن ذلك الوقت لا يصبح المستأجر دائماً للمؤجر، بل يصبح الدائن هو المتنازل له عن الإيجار<sup>(٢)</sup> كما سبق القول.

(١) وفوق ذلك فإن المستأجر لا مصلحة له في مطالبة المؤجر بالتزاماته، فهو غير مسئول عنها نحو المتنازل له عن الإيجار، بل هو لا يضمن إلا وجودها في ذمة المؤجر كما سبق القول (انظر آتفاً فقرة ٤٦٨ - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٤١٨ - محمد حل إمام فقرة ١٧١ ص ٤١٥).  
(٢) وقد مرنا في هذا على الرأي السائد. وقد قلنا (انظر آتفاً فقرة ٤٥٢) أن حوالة الحق تكون نافذة أيضاً في حق المدين (نحو المؤجر) من وقت قبوله إياها. ولما كان الموقوف

## ٤٧٦ - التزامات المستأجر نحو المؤجر : وينقل المستأجر أيضاً التزاماته

نحو المؤجر إلى المتنازل له عن الإيجار ، عن طريق حوالة الدين . فلا يصبح المستأجر مديناً للمؤجر ، لا بدفع الأجرة ولا باستعمال العين فيها أعلنت له ، ولا بالمحافظة عليها وما يدخل في ذلك من القيام بالتريميات التأجيرية والمسئولية عن الحريق ، ولا برد العين . ويصبح المدين بكل ذلك هو المتنازل له عن الإيجار كما سنرى . ويكون المتنازل له عن الإيجار هو المدين مباشرة برد العين إلى المؤجر إذا كانت مدة التنازل تستغرق مدة الإيجار ، أو بردها إلى المستأجر إذا كانت مدة الإيجار أطول فينتفع المستأجر بالعين المدة الباقية ثم يقوم بردها إلى المؤجر بموجب عقد الإيجار الأصلي .

وهنا تعرض مسألة نفاذ حوالة الدين في حق المؤجر ، فن وقت هذا النفاذ تبرأ ذمة المستأجر من التزاماته نحو المؤجر ويصبح المدين بها هو المتنازل له عن الإيجار وحده . ولم تكن هذه المسألة ذات بال في حوالة حقوق المستأجر قبل المؤجر ، إذ حوالة الحق تصبح نافذة في حق المؤجر من وقت إعلانه بها كما سبق القول . أما في حوالة الدين ، فالقاعدة العامة أن الحوالة لا تكون نافذة في حق الدائن إلا إذا أقرها ( م ١/٣١٦ ملغى ) . فهل تطبق هنا هذه القاعدة العامة ، ولا تبرأ ذمة المستأجر من التزاماته نحو المؤجر ويصبح المتنازل له هو المدين بها إلا من وقت أن يقر المؤجر التنازل ؟ لا يعيننا القانون الفرنسي في هذه

---

صان المؤجر قد قبل التنازل مادام لم يشترط في عقد الإيجار عدم جواز التنازل ، لذلك يمكن احجار التنازل من الإيجار ، كحوالة حق ، سائياً في حق المؤجر من وقت إخطاره به مادام أن المؤجر قد قبله مقدماً قبولاً صريحاً ( انظر المذكرة الإيضاحية المشروع التمهيد في مجموعة الأعمال التصديرية ٤ ص ٥٦٤ - ص ٥٦٥ ) . وقد اشترطنا إخطار المؤجر بالتنازل ليكون نافذاً في حقه ، وذلك حتى يمتنع المؤجر من وقت الإخطار من الوفاء بالتزاماته للمستأجر ، وفيها المتنازل وحده . وليس من الضروري أن يكون هذا الإخطار إعلاناً رسمياً أو حتى إخطاراً ثابت التاريخ ، إذ أن الإخطار ليس إلا لإعلام المؤجر بالتنازل . وهو في الوقت ذاته يسجل حل المؤجر قبوله الفسخ السابق بالتنازل ، وليس من الضروري أن يكون هذا القبول ثابت التاريخ ليسرى التنازل في حق المؤجر ، وإنما يشترط ثبوت تاريخ القبول لسريان الحوالة في حق الغير لا في - ج - الحال عليه ( ٣٤٩٠ ملغى وطني قديم ) . أما أن يكون القبول بالكتابة ، فقد كان ذلك ما يشترطه لفتنن الملغى القديم ( ٣٤٩٠ ملغى قديم ) ، ولم يحد مشروطاً في لفتنن الملغى الجديد ( ٣٠٥ ملغى جديد ) - تكون في ذلك سليمان مرقس فقرة ٢٥٥ ص ٦٦٥ هامش ١ .

المسألة ، إذ أن هذا القانون لا يعرف حوالة الدين . وقد رتب الفقه والتضام في فرنسا على ذلك أن المستأجر في التنازل عن الإيجار يبقى هو المدين نحو المؤجر ولا يصبح التنازل له مديناً لهذا الأخير ، فالمستأجر إذا كان يستطيع أن ينقل حقوقه لا يستطيع أن ينقل التزاماته<sup>(١)</sup> . وقد كان هذا هو أيضاً الحكم في التقنين المدني المصري القديم فقد كان هذا التقنين كالتقنين المدني الفرنسي لا يعرف حوالة الدين<sup>(٢)</sup> . أما التقنين المدني المصري الجديد فيعرف حوالة الدين كما يعرف حوالة الحق ، ومن ثم أمكن أن نقرر أن المستأجر تبرأ ذمته من التزاماته نحو المؤجر وتنتقل هذه الالتزامات إلى التنازل له . ويبقى أن نعرف متى يتم هذا الانتقال ، وهل تطبق في هذه المسألة القاعدة العامة في حوالة الدين فلا تبرأ ذمة المستأجر من التزاماته إلا من وقت أن يقر المؤجر التنازل ؟ يجب الفقه المصري على هذا السؤال بالإيجاب ، ويذهب إلى تطبيق القاعدة العامة في حوالة الدين ، فلا تبرأ ذمة المستأجر من التزاماته نحو المؤجر إلا من وقت أن يقر المؤجر التنازل . أما قبل ذلك ، فإن التنازل له لا يكون ملزماً مباشرة نحو المؤجر ، بل يكون ملزماً نحو المستأجر بالوفاء بهذه الالتزامات للمؤجر في الوقت المناسب (م ١/٣١٧ مدني) . فيقول الأستاذ سليمان مرقس : « ولكن المستأجر يبقى ملزماً نحو المؤجر بالالتزامات التي يفرضها عليه عقد الإيجار ما دام المؤجر لم يقبل حوالة الدين<sup>(٣)</sup> . ويقول في موضع آخر : « أما حوالة الديون فلا تكون نافذة في حق المؤجر إلا من وقت قبوله إياها ( المادة ٣١٦ ) ، ولا تخول المؤجر دعوى مباشرة قبل التنازل له إلا من وقت هذا القبول<sup>(٤)</sup> .

(١) ديفرجيه ٣ فقرة ٣٩١ - ترولون ١ فقرة ١٢٦ - جيوار ١ فقرة ٢٢٥ - بودري وفال ١ فقرة ١١٣١ - بلانوي وريير ١٠ فقرة ٥٥٧ - نقض فرنس ٢٤ يولييه سنة ١٩٣٠ سير ١٩٣٠ - ١ - ٢٨٤ - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٠ D.A. (والوز التحليل) ١٩٤٠ - ٥٣ - ليون ٣٠ يولييه سنة ١٨٨٧ فالوز ٨٨ - ٥٩ .  
(٢) الإيجار لمؤلف فقرة ٤١٧ - ولذلك كان يجوز للمؤجر أن يطالب المستأجر بالتزاماته بالرغم من التنازل (استئناف مخطط ١٨ يولييه سنة ١٩٤٠ م ٥٢ ص ٣١٦) .  
(٣) سليمان مرقس فقرة ٢٥٨ ص ٤٧٦ .  
(٤) سليمان مرقس فقرة ٢٥٧ ص ٤٧٥ - وانظر أيضاً في هذا المعنى عبد الفتاح عبد الحليم

فقرة ٢٧٣ ص ٤٢٨ (ومع ذلك انظر فقرة ٢٥٩ ص ٤٠٧ حاشي ١ واستعود إليها فيما قبل) - محمد -

والذى يشككنا في هذا الرأى ، بالرغم من إجماع الفقه المصرى عليه ، هو أن حوالة دين المستأجر تختلف عن حوالة الدين بوجه عام في شئ هام . ففى حوالة الدين بوجه عام لم يكن الدائن قد أقر الحوالة مقدماً قبل حصولها ، ولذلك صبح أن يقال في هذا الصدد : « الدائن حر في إقرار الحوالة أو رفضها . . ولا شئ » يجبر الدائن على إقرار الحوالة ، مهما يكن الحال عليه مليئاً ، حتى لو كان أكثر ملاءة من المدين الأصلي . . فليس الدائن ملزماً أن يغير مدينه حتى إلى مدين أفضل ، فهذا أمر يرجع تقديره إليه هو ، وإذا رفض إقرار الحوالة فلا بد أن يكون لديه من الأسباب ما يبرر في نظره الرفض ، وهذا كافٍ ولا تعقيب عليه في تقديره ، بل هو لا يسأل عن أسباب رفضه (١) .

فهل هذا القول ينطبق على المؤجر في حالة تنازل المستأجر عن الإيجار ؟ أليس المفروض أن المؤجر ، ما دام لم يمنع المستأجر من التنازل بموجب الشرط المانع ، قد قبل مقدماً أن يتنازل المستأجر عن الإيجار والتزم بهذا القبول بموجب عقد الإيجار نفسه (٢) ؟ فقيم إذن نوجب إقرار المؤجر للتنازل حتى يكون نافذاً في حقه ، وهذا الإقرار أمر مفروغ منه وقد افترض القانون أنه قد صدر فعلاً من المؤجر منذ أن أبرم عقد الإيجار ولم يدرج فيه الشرط المانع ؟ وإذا نحن أوجبنا عرض التنازل على المؤجر ليقره ، أيمك هذا ألا يفعل وهو ملزم بأن يقره كما سبق القول ؟ أليس من العبث أن نتقدم إلى المؤجر في إقرار التنازل ونحن نعلم أنه لا يملك إلا أن يقره ؟ لذلك نرى اعتبار التنازل من

١ - كامل مرسى فقرة ١٩٢ ص ٢٤٧ - ص ٢٤٨ - محمد حل إمام فقرة ١٧١ ص ٤١٥ - ص ٤١٦ - عبد المنعم البدرى ص ١١١ - ص ١١٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٦ ص ٥٨٠ - عبد المنعم فرج الصفة فقرة ٢٠٢ ص ٢٧٢ .

(١) الوسيط ٣ فقرة ٣٢١ ص ٥٧٥ .

(٢) ويقترب من ذلك ما يقوله الأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي : « على أن حوالة المدين على خصمها للتنازل عن الإيجار هي حوالة من نوع خاص . فالأصل في حوالة الدين أنها لا تنفذ في حق الدائن إلا إذا أقرها (م ٣١٦) . ولكن لا يلزم لبرهان التنازل عن الإيجار في حق المؤجر أن يرضيه ، حتى بالنسبة إلى ما يعتبر من حوالة الدين . ولعل المشرع رأى في عدم حظر التنازل على المستأجر لزوماً من المؤجر عن اقتراط دلالته لكي يسرى في مواجهته حاله بغيره المستأجر من حوالة لديونه (حقوق المؤجر) (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٥٩ ص ٤٠٧ حاشى ١ - ومع ذلك انظر فقرة ٢٧٣ ص ٤٢٨ وقد سبق الإشارة إليها في نفس الفقرة في حاشى سابق) .

الإيجار نافلاً في حق المؤجر دون حاجة إلى إقراره ، فإن هذا الإقرار قد صدر منه مقدماً منذ صدور عقد الإيجار . وتبرأ ذمة المستأجر من التزاماته بمجرد التنازل ، ومن هذا الوقت أيضاً يصبح المتنازل له هو المدين بهذه الالتزامات للمؤجر <sup>(١)</sup> . ومن أجل هذا أراد المشرع ، بعد أن استغنى عن إقرار المؤجر للتنازل بعد حصوله مكتفياً بالإقرار الضمني الصادر قبل التنازل ، ألا يحرم المؤجر من تأمين تكميل ، فجعل المستأجر ضامناً للتنازل له في تنفيذ التزاماته كما سنرى . وأبقى هذا الضمان مقترناً بالإقرار الضمني الصادر قبل التنازل ، حتى إذا صدر من المؤجر إقرار لاحق للمتنازل فإن ذمة المستأجر تبرأ من هذا الضمان . وعلى ذلك يكون التنازل وحده كافياً لحل التنازل له محل المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار ، فننتقل الحقوق من ذمة المستأجر ، وتبرأ ذمته من الالتزامات ، ولكنه يبقى ضامناً للمتنازل له في تنفيذ الالتزامات . فإذا ما قبل المؤجر التنازل بعد حصوله ، برئت ذمة المستأجر من هذا الضمان . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى ما يؤيد هذا المعنى ، إذ تقول : « في التنازل عن الإيجار محل التنازل إليه محل المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة من عقد الإيجار . ويكون هذا بمثابة الحوالة في الحقوق والديون في وقت واحد . ويترتب على ذلك أن المؤجر يطالب المتنازل إليه بجميع التزامات المستأجر ، من المحافظة على العين واستعمالها فيما أعدت له ودفع الأجرة ورد العين ، ويكون هذا كله بطريق الدعوى المباشرة . ومع ذلك يبقى المستأجر الأصلي ضامناً للمتنازل إليه في تنفيذ كل هذه الالتزامات ، ولا يسقط هذا الضمان إلا إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الإيجار بعد صدوره دون أى تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي أو إلا إذا استوفى الأجرة من المتنازل إليه دون أى تحفظ » <sup>(٢)</sup> .

(١) يجب أن المؤجر قد لا يعلم بالتنازل عن الإيجار ، ولكن هذا ليس له أهمية عملية . فالمؤجر ، إذا كان لا يعلم بالتنازل ، سيطالب المستأجر بالتزاماته ، وعند ذلك يطرده المستأجر جازماً . فإذا شاء المؤجر التحفظ ، أخطر المستأجر بأنه سيرجع على المتنازل له ولكن حين أن يحل ذمة المستأجر من الضمان . وإذا لم يتحفظ المؤجر على هذا النحو يكون قد قبل التنازل بعد حصوله قبولاً ضمناً ، فتبرأ ذمة المستأجر من الضمان كما جازى . ومن ذلك نرى أن التنازل يظل أثره في حق المؤجر من وقت حصوله ، أما إخطار المؤجر به فالمقصود منه أن يعلم هذا أن المتنازل له قد أصبح هو المدين له .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٤ - ص ٥٦٥ .

ويؤكد ما ذهبنا إليه أن القانون جعل المستأجر ضامناً للمتنازل له قبل قبوله المؤجر للتنازل ، ويسقط الضمان عن المستأجر بهذا القبول . والمستأجر لا يكون ضامناً للمتنازل له إلا إذا كان هذا الأخير هو المدين الأصلي للمؤجر . ومعنى ذلك أن المتنازل له يصبح مديناً أصلياً للمؤجر قبل قبول هذا الأخير للتنازل . وإذا كان المتنازل قد سرى في حق المؤجر وجعله دائئاً للمتنازل له قبل قبوله للتنازل ، فلا يكون إذن قبول المؤجر شرطاً لسريان التنازل في حقه لأن التنازل يسرى قبل هذا القبول .

#### ٤٧٧ — ضمانه المستأجر للمتنازل له متى يسقط هذا الضمان —

نصوص قانونية : ويخلص مما قدمناه أن المستأجر تبرأ ذمته من التزاماته نحو المؤجر بمجرد تنازله عن الإيجار . ولما كان المؤجر لم يقبل التنازل إلا قبولاً ضمناً وقبل حصوله إذ هو قد اقتصر على عدم منع المستأجر من التنازل ، فقد أراد المشرع ألا يخلى ذمة المستأجر إخلالاً تاماً في هذه المرحلة ، فأبقى كما قدمنا ضامناً للمتنازل له في تنفيذ الالتزامات التي انتقلت منه إلى هذا الأخير . وقد نصت المادة ٥٩٥ من القانون المدني على هذا الحكم إذ تقول : « في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته » (١) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٩٦ من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي : « في حالة التنازل عن الإيجار ، يخل المتنازل إليه ، في علاقته مع المؤجر ، محل المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة من عقد الإيجار . ومع ذلك يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته » . وفي لجنة المراجعة حذف الحكم الخاص بملامحة المتنازل له بالمؤجر واكتفاء بتطبيق القواعد العامة وأحكام الحوالة ، وأصبح النص بعد هذا الحذف مطابقاً لما استقر عليه في الفئتين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٢٤ في المشروع النهائي ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٢٣ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٩٥٠ ( مجموعة الأمل التصديرية ٤ ص ٥٦٣ - ص ٥٦٥ ) .

ويقابل هذا النص في الفئتين المدني القديم المادة ٤٥١/٣٦٨ ، وكانت تجري على الوجه الآتي : « يضمن المستأجر الأصل للمؤجر المستأجر الثاني أو المسقط إليه حق الإيجار ... » . ويطلق حكم الفئتين المدني القديم مع حكم الفئتين المدني الجديد . ويقابل في الفئتين المدنية الحرية الأخرى :

الفئتين المدني السوري م ٥٦٢ (مطابق) .

الفئتين المدني الليبي م ٥٩٤ (مطابق) .

فالتنازل له . بعد أن انتقلت إليه بالتنازل التزامات المستأجر ، أصبح مديناً للمؤجر بهذه الالتزامات . ولما كان محالاً عليه بها والمحيل هو المستأجر ، فقد كانت القواعد العامة تقضي بأن يضمن المحيل في حوالة الدين أن يكون المحال عليه موثقاً وقت إقرار الدائن للحوالة ( م ٣١٩ مدني ) . ولكن المشرع شدد ، في خصوص التنازل عن الإيجار بموجب المادة ٩٥٥ سالفة الذكر ، هذا الالتزام بالضمان . فلم يكتف بأن يضمن المستأجر يسار التنازل له وقت التنازل ، بل جعله يضمن يسار التنازل له وقت مطالبة المؤجر إياه بتنفيذ التزاماته ، فيكون في هذه الحالة بالنسبة إلى التنازل له في موقف يشبه موقف الكفيل . فإذا طالب المؤجر التنازل له بتنفيذ التزام من الالتزامات التي انتقلت إلى ذمته ، كأن طالبه مثلاً بالأجرة أو بتعويض عن تلف العين أو بتعويض عن الحريق ، ووجده معسراً ، رجع بالضمان على المستأجر . وهو في رجوعه عليه بالضمان لا يرجع بنفس الالتزام الذي كان في ذمته بموجب عقد الإيجار ، فإن هذا الالتزام قد انتقل نهائياً بالتنازل إلى ذمة التنازل له . وإنما يرجع بالتزام جديد لم ينشأ من عقد الإيجار بل من عقد التنازل ، وهو عقد يرتب في ذمة المستأجر التزاماً بضمان يسار التنازل له وقت المطالبة . ولا يرجع المؤجر على المستأجر بالضمان إلا بعد أن يرجع أولاً على التنازل له فيجده معسراً . فإن رجع مباشرة على المستأجر ، كان لهذا أن يطلب منه البله بتجريد التنازل له . ولا يكلف بأن يدل المؤجر على مال للتنازل له يستوفي منه المؤجر حقه كما يكلف الكفيل بذلك ، فإن المستأجر لا يكون مسؤولاً بموجب الضمان إلا إذا أثبت المؤجر أنه رجع على التنازل له أولاً فوجده معسراً (١).

---

١- التقنين المدني العراقي م ٧٧٧ : في حالة التنازل عن الإيجار يحل التنازل إليه محل المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة من عقد الإيجار . ومع ذلك يبقى المستأجر ضامناً للتنازل إليه في تنفيذ التزاماته . ( وأحكام التقنين العراقي تتفق مع أحكام التقنين المصري - انظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٩٢ : ويذهب إلى أن الالتزامات تنتقل إلى التنازل لم يكن مديناً بها للمؤجر ، إلا أن المستأجر يبقى هو الآخر مديناً بها للمؤجر ، فيكون للمؤجر مدينتان ، لا مدني وضامن ) . تقنين الموجبات والعقد اللبناني م ١/٥٨٦ : يكفل المستأجر الأصل من يؤجره أو يتنازل له من الإجارة ، ويبقى ملزماً تجاه المؤجر بجميع الموجبات الناشئة من العقد . « ويبدو أن التقنين اللبناني يحل المستأجر الأصل في حالة التنازل عن الإيجار حيناً للمؤجر بنفس الالتزامات الناشئة من عقد الإيجار ، فيكون للمؤجر مدينتان - المستأجر والتنازل له - لا مدني وضامن » .

وإذا رجع المؤجر على المستأجر بالضمان ، فإن لهذا الأخير أن يرجع على التنازل له بما وفاقه<sup>(١)</sup> .

ومن هذا نرى أن المستأجر في التزامه بالضمان لا يعتبر مديناً أصلياً ينضم إلى التنازل له فيصبح للمؤجر مدينان في نفس الدين كما يذهب بعض الفقهاء<sup>(٢)</sup> ، ولا هو كفيل للتنازل له كما يذهب بعض آخر<sup>(٣)</sup> . وإنما هو ضامن للتنازل له<sup>(٤)</sup> ، وقد رسم القانون حدود هذا الضمان .

والضمان يبقى في ذمة المستأجر على النحو المتقدم الذكر ، ما دام مقتصرأ على قبول التنازل قبولاً ضمناً سابقاً على حصول التنازل من طريق أنه لم يمنع المستأجر في عقد الإيجار من التنازل كما سبق القول . فإن خطأ المؤجر خطوة أخرى ، وقبل التنازل بعد حصوله قبولاً صريحاً أو ضمناً ، فإن هذا القبول اللاحق للتنازل يبرئ ذمة المستأجر من الضمان . فيكون المؤجر في هذه الحالة قد قبل التنازل مرتين . المرة الأولى كان قبوله سابقاً على التنازل ، وهو قبول ضمني مستخلص من أنه لم يمنع المستأجر في عقد الإيجار من التنازل ، وهذا القبول يكفي لإبراء ذمة المستأجر من التزاماته إذ تنتقل هذه الالتزامات إلى ذمة التنازل له ، ولكنه لا يكفي لإبراء ذمة المستأجر من ضمان التنازل له في تنفيذ هذه الالتزامات . والمرة الثانية كان قبول المؤجر لاحقاً للتنازل ، وهو قبول صريح أو ضمني ، وبمجرد صدوره تبرأ ذمة المستأجر حتى من الضمان . وهذا ماقتضى به المادة ٥٩٧ من التقنين المدني ، إذ تنص على ما يأتي : « تبرأ ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر ، سواء فيما يتعلق بضمانه للتنازل له في حالة التنازل عن الإيجار أو فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الأصلي من التزامات في حالة الإيجار من الباطن : ( أولاً ) إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الإيجار أو بالإيجار من الباطن . ( ثانياً ) إذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من التنازل له

( ١ ) عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٠١ ص ٢٧٢ .

( ٢ ) سليمان مرقس فقرة ٢٥٥ ص ٤٦٤ - محمد علي إمام فقرة ١٧١ ص ٤١٥ - ص ٤١٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٦ ص ٥٨٠ .

( ٣ ) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٤ ص ٤٢٩ .

( ٤ ) فهو يضمن تنفيذ التزامات التنازل له كما يضمن البائع والمؤجر التعرض والامتثال والعيوب الخفية . فن هذه الأحوال لا نقول إن البائع أو المؤجر كفيل المشتري أو المستأجر ، بل نقول إنه ضامن ( garant ) لفعل معين . وهناك فرق بين الضمان ( garantie ) والكفالة ( cautionnement )



أو من المستأجر من الباطن دون أن يبدى أى تحفظ فى شأن حقوقه قبل المستأجر الأصل<sup>(١)</sup> .

ويتبين من النص المتقدم الذكر أن قبول المؤجر للتنازل عن الإيجار هو قبول آخر لاحق للتنازل ، غير قبوله الضمنى السابق على التنازل كما سبق القول . وهذا القبول الآخر معناه أن المؤجر قد قبل التنازل له عن الإيجار بالذات بعد أن عرفه ، وقد كان لا يعرفه وقت قبوله السابق على التنازل إذ لم يكن موجوداً فى ذلك الوقت . وما دام المؤجر بعد أن عرف شخص التنازل له قد قبله مديناً ، فإن القانون يفترض أن المؤجر قد أراد بذلك إبراء ذمة المستأجر إبراء تاماً نهائياً ، لامن التزاماته فحسب بل أيضاً من ضمانه ، وقبول التنازل وحده مديناً . وفى هذه الحالة لا يكون المستأجر ضامناً ليسار التنازل له ، لا عند المطالبة ولا عند قبول المؤجر . فإذا كان التنازل له معسراً وقت قبول المؤجر ، لم يكن المستأجر ضامناً . ولو أعسر التنازل له عند المطالبة وكان معسراً قبل

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٧٩٩ من المشروع التمهيدى على وجه يطابق ما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، فيما عدا أن الفقرة (أولاً) فى المشروع التمهيدى كانت تنتهى بالعبارة الآتية « دون أن يبدى أى تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الأصل » . وفى لجنة المراجعة حذقت هذه العبارة ، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد وصار رده ٦٢٦ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٢٥ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٩٧ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٨ - ص ٥٧١) .

ويقابل هذا النص فى التقنين المدنى القديم المادة ٤٥١/٣٦٨ ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « يضمن المستأجر الأصل للمؤجر المستأجر الثانى أو المسقط إليه حق الإيجار ، إلا إذا قبض المؤجر الأجرة مباشرة من المستأجر الثانى أو من المسقط إليه بدون شرط احتياطى ، أو رضى بالإيجار الثانى أو بالإسقاط » . (وحكم التقنين المدنى القديم يتفق مع حكم التقنين المدنى الجديد) .

ويقابل فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السوري م ٥٦٤ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٥٩٦ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ٧٧٨ (موافق - انظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٩٢) .

تقنين الموجبات والمقود البنائى م ٢/٤٨٦ : ويزول هذا الإنزام (الترام المستأجر الأصل نحو المؤجر) : أولاً - إذا استوفى المؤجر مباشرة بدل الإيجار من يد المستأجر الثانى أو المتنازل له بدون أن يبدى أى تحفظ فى شأن حقه على المستأجر الأصل . ثانياً - إذا رضى المؤجر صراحة بإيجار المستأجر لشخص آخر أو يتنازله عن الإجارة له بدون أن يبدى أى تحفظ فى شأن حقه على المستأجر الأصل . (وأحكام التقنين البنائى تتفق مع أحكام التقنين المصرى) .

ذلك ، لم يكن المستأجر ضامناً كذلك . فالمستأجر إذن قد برئت ذمته نهائياً من كل التزام ، ولم يعد للموئجر غير مدين واحد هو المتنازل له .

وقبول الموئجر اللاحق للتنازل قد يكون كما قلنا قبولا صريحاً أو قبولا ضمناً . وإذا كانت المادة ٥٩٧ مدني سائلة الذكر اقتصرت على القبول الصريح واستيفاء الأجرة مباشرة من المتنازل له دون أى تحفظ ، فليس هذا معناه أن القبول لا يجوز أن يكون إلا قبولا صريحاً أو قبولا ضمناً مستخلصاً من استيفاء الأجرة مباشرة من المتنازل له . بل أى قبول ضمنى يكتفى . وإنما خص المشرع استيفاء الأجرة مباشرة من المتنازل له بالذكر ، لأن هذه هي الصورة الغالبة للقبول الضمنى . ذلك أن الموئجر ، عندما يقبل من المتنازل له الأجرة ولا يبدى عند استيفائها أنه يحتفظ بحقوقه قبل المستأجر<sup>(١)</sup>، يكون قد دل بذلك على أنه إنما استوفى الأجرة من المتنازل له باعتباره هو المدين بها وحده دون أن يكون أحد ضامناً له ، فيكون بذلك قد أخل ذمة المستأجر من كل التزام<sup>(٢)</sup>، وقد يستخلص القبول الضمنى من أية ظروف أخرى . مثل ذلك أن يطالب الموئجر المتنازل له بدفع الأجرة دون أن يستوفىها ، أو يطالبه بالالتزامات الأخرى كالقيام بالترميمات الضرورية أو دفع تعويض عن تلف أصاب العين أو عن حريق ، سواء كانت المطالبة مطالبة ودية أو مطالبة قضائية ، ما دام الموئجر لم يتحفظ وهو يطالب المتنازل له فيذكر في وضوح أنه في مطالبته هذه لم يتخل عن ضمان المستأجر ولا يزال يعتبر هذا الأخير ضامناً للمتنازل في الوفاء بالتزامه . والقبول اللاحق للتنازل ليس له شكل خاص ، فقد يكون ضمناً كما رأينا ، وإذا كان صريحاً فقد يكون بإعلان رسمى أو بكتاب مسجل أو غير مسجل ، بل قد يكون شفويًا . ولكن عبء الإثبات يقع على المستأجر الذى يدعى براءة ذمته من الضمان .

(١) فإن احتفظ الموئجر بحقوقه قبل المستأجر ، سواء عند استيفائه الأجرة من المتنازل له أو عند قبوله التنازل قبولا صريحاً ضمناً ، ظل المستأجر ضامناً للمتنازل له (استئناف مختلط ١٨ يونيو سنة ١٩٤٨ م ٥١ ص ٣١٦) .

(٢) سليمان مرقس بقرة ٢٥٥ ص ٢٦٦ - عبد الفتاح عبد الباقي بقرة ٢٧٤ ص ٤٢٩ - ص ٤٣٠ - محمد عل إمام بقرة ١٧١ ص ٤١٥ - منصور مصطفى منصور بقرة ٢٢٦ - عبد المنعم فرج الصدة بقرة ٢٠٢ ص ٢٧٣ .

وليس للقبول اللاحق للتنازل ميعاد خاص ، ففي أى وقت بعد التنازل يجوز أن يصدر هذا القبول :

## (ب) علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر في حالة الإيجار من الباطن

### ٤٧٨ — بقاء عقد الإيجار الأصلي بحكم هدفه المستأجر الأصلي بالمؤجر :

الإيجار من الباطن ، على خلاف التنازل عن الإيجار ، لا أثر له في الإيجار الأصلي ، ولا يتحول هذا الإيجار من المستأجر الأصلي كما يتحول في التنازل . بل يبقى بحكم العلاقة ما بين المستأجر الأصلي والمؤجر ، وقد سبق الإشارة إلى ذلك<sup>(١)</sup> . فيبقى المستأجر الأصلي إذن قائماً يتوسط بين المؤجر والمستأجر من الباطن ، ولا يخفى كما اختفى في التنازل عن الإيجار . ويكون دائماً للمؤجر بجميع الالتزامات التي يرتبها الإيجار الأصلي في ذمة هذا الأخير ، ومديناً له بجميع الالتزامات التي يرتبها الإيجار الأصلي في ذمة نحو المؤجر . غير أن ذمته تبرا من التزاماته نحو المؤجر إذا قبل هذا الأخير صراحة أو ضمناً الإيجار من الباطن . فتستعرض هذه المسائل المختلفة كما استعرضناها في التنازل عن الإيجار .

### ٤٧٩ — التزامات المؤجر نحو المستأجر الأصلي : يبقى الإيجار الأصلي

كما قلنا يرتب في ذمة المؤجر التزاماته نحو المستأجر الأصلي . فيكون المؤجر ملتزماً بتسليم العين للمستأجر الأصلي لا للمستأجر من الباطن ، وملتزماً نحو المستأجر الأصلي لا نحو المستأجر من الباطن بتمهيد العين بالصيانة وبضمان التعرض وبضمان العيوب الخفية<sup>(٢)</sup> . وللمستأجر من الباطن أن يطالب بدوره المستأجر الأصلي بالتزاماته طبقاً لعقد الإيجار من الباطن . فيبقى المستأجر الأصلي كما قلنا وسيطاً بين المؤجر والمستأجر من الباطن ، يطالب الأول ويطلبه الثاني .

(١) انظر آنفاً فقرة ٤٧٠ .

(٢) جيوار ١ فقرة ٣٣٥ - لوران ٢٥ فقرة ٢٠٨ - بودرى وقال ١ فقرة ١١٣٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٧ ص ٧٨٢ - دي باج ٤ فقرة ٧٣٣ - الإيجار لمؤلف فقرة ٤١٨ - سليمان مرقس فقرة ٢٥٥ ص ٤٦٣ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٩ ص ٤٣٥ - محمد عل إمام فقرة ١٧١ ص ٤١٤ - عبد المنعم البدرأوى ص ١١٤ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٦ ص ٥٠١ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٠٦ .

٤٨٠ - التزامات المستأجر الأصلي نحو المؤجر : والمؤجر أن يطلب المستأجر الأصلي بالتزاماته الناشئة من عقد الإيجار الأصلي : فله أن يطلبه بالأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار الأصلي ، كما له أن يطلبه بجميع الالتزامات الأخرى من استعمال العين فيما أعدت له ، ومن المحافظة عليها ويدخل في ذلك الترميمات التأجيرية والمسئولة عن الحريق<sup>(١)</sup> ، ومن رد العين عند نهاية الإيجار . ويكون المستأجر الأصلي مسئولاً نحو المؤجر عن أعمال المستأجر من الباطن لأنه ليس أجنبياً عنه<sup>(٢)</sup> ، وبذلك ترداد مسئولية المستأجر الأصلي إذ يصبح مسئولاً لآعن أعماله فحسب بل أيضاً عن أعمال المستأجر من الباطن . فإذا تلفت العين بخطأه هو أو بخطأ المستأجر من الباطن ، تحققت مسئولية نحو المؤجر<sup>(٣)</sup> . والمستأجر من الباطن يكون مسئولاً بدوره نحو المستأجر الأصلي عن التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار من الباطن<sup>(٤)</sup> . فيبقى المستأجر الأصلي هنا وسيطاً بين المؤجر والمستأجر من الباطن ، يطلبه الأول ويطلب الثاني .

٤٨١ - برائة ذمة المستأجر الأصلي من التزاماته نحو المؤجر : قدمنا أن المادة ٥٩٧ من التقنين المدني تقضي بأن تبرأ ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الأصلي من التزامات : أولاً - إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالإيجار من الباطن . ثانياً - إذا استوفى المؤجر الأجرة

---

(١) حتى لو حدث الحريق بفعل المستأجر من الباطن ، ويكون المستأجر الأصلي مسئولاً نحو المؤجر من الترميم كله ، ولا يجوز له أن يطلب مقاسمة المستأجر من الباطن لئلا يبايعه مستأجر معه ، فالقسمة لا تكون إلا بين مستأجرين من مؤجر واحد ، لا بين مستأجر أصلي ومستأجر من الباطن ( بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٧ ص ٧٨١ - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٦٨٧ ) .

(٢) وإل هذه المسئولية عن المستأجر من الباطن كانت المادة ٤٥١/٣٦٨ من التقنين المدني القديم تشير حين قالت : « يضمن المستأجر الأصلي للمؤجر المستأجر من الباطن ... » .

(٣) جيوار ١ فقرة ٢٣٥ - بودرى وقال ١ فقرة ١١٣١ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٧ - الإيجار المؤلف فقرة ٤١٧ - سليمان مرقس فقرة ٢٥٥ ص ٤٦٣ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٩ - استئناف مختلط ٤ يونيو سنة ١٩٢٩ م ٤١ ص ٤٢٣ .

(٤) استئناف مختلط ١٦ مايو سنة ١٩٢٣ م ٤٥ ص ٢٨٦ .

مباشرة من المستأجر من الباطن دون أن يبدى أى تحفظ فى شأن حقوقه قبل المستأجر الأصل<sup>(١)</sup> .

وقبول المؤجر للإيجار من الباطن ، كقبوله للتنازل عن الإيجار ، هو قبول آخر لاحق للإيجار من الباطن غير قبوله الضمنى السابق على الإيجار من الباطن . وهذا القبول الآخر معناه أنه قبل المستأجر من الباطن بالذات مدينا له بعد أن عرفه ، وقد كان لا يعرفه وقت قبوله الضمنى السابق على الإيجار من الباطن إذ لم يكن موجودا فى ذلك الوقت<sup>(٢)</sup> . وما دام المؤجر بعد أن عرف شخص المستأجر من الباطن قد قبله مدينا ، فيمكن تحليل ذلك على الوجه الآتى : المؤجر وهو دائن المستأجر الأصل اتفق مباشرة مع المستأجر من الباطن على حوالة الالتزامات التى فى ذمة المستأجر الأصل إلى ذمة المستأجر من الباطن ، فتتحول هذه الالتزامات من ذمة المستأجر الأصل وبزأ منها ، ويحل محله فيها المستأجر من الباطن طبقاً لأحكام حوالة الدين ، فقد نصت المادة ٣٢١ مدنى على أنه « يجوز أيضاً أن تتم حوالة الدين باتفاق بين الدائن والمحال عليه يتقرر فيه أن هذا يحل محل المدين الأصل فى التزامه »<sup>(٣)</sup> . ولكن حوالة الدين هذه تتحدد بمقدار ما فى ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصل . فإذا كانت الأجرة

( ١ ) انظر آتفاً فقرة ٤٧٧ - فإذا تبين من الظروف أن المؤجر بقبضه الأجرة من المستأجر من الباطن لم يرد أن يحل مسئولة المستأجر الأصل ، بق هذا ملزماً . وقد قضت محكمة الاستئناف لوطية بأن قبول المؤجر قبض بعض الأجرة من باطن مستأجره لا يحل المستأجر الأصل من الضمان ، لاسيما أنه لم يزل يدفع بعض الأجرة ويأمر المستأجر من باطنه بدفع الباقي ( استئناف لوطي ١٥ فبراير سنة ١٩١٥ المحقوق ٢٦ ص ١٢١ ) .

( ٢ ) انظر آتفاً فقرة ٤٧٧ .

( ٣ ) سليمان مرقس فقرة ٢٥٥ ص ٤٦٥ - ٤٦٦ - وقارن عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٨٢ ص ٤٤٣ ( حيث يحمل الإنابة أساساً لرجوع المؤجر على المستأجر من الباطن ) - ولما كانت حوالة الدين غير معروفة فى التقنين المدنى الفرنسى ( ولا فى التقنين المدنى المصرى القديم ) ، فإن الفقه الفرنسى يقيم براءة ذمة المستأجر الأصل من التزاماته نحو المؤجر على الإبراء . ذلك أن للمؤجر فى القانون الفرنسى دعوى مباشرة على المستأجر من الباطن كما سئرى ، وهو فى الوقت ذاته دائن للمستأجر الأصل فيبرئه من الدين ، ويستبقى المستأجر من الباطن وحده مدينا له ( بودوى وقال ١ فقرة ١١٣٧ - بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٧ ص ٧٨٢ ) . وهناك رأى آخر فى الفقه الفرنسى ينهب إلى أن المستأجر الأصل أناب المستأجر من الباطن فى الوفاء بالتزاماته إنابة كاملة ، فتجددت التزاماته المستأجر الأصل بتغيير المدين ( جيوار ١ فقرة ٢٣٦ ) .

في الإيجار الأصلي أكثر من الأجرة في الإيجار من الباطن ، رجع المؤجر على المستأجر من الباطن بالأجرة المقررة في الإيجار من الباطن<sup>(١)</sup> ، ورجع بالزيادة على المستأجر الأصلي إذ أن هذا لم تبرأ ذمته من الأجرة عن طريق حوالة الدين إلا بمقدار الأجرة المستحقة له في ذمة المستأجر من الباطن . أما إذا كانت الأجرة في الإيجار الأصلي أقل من الأجرة في الإيجار من الباطن ، فإن المؤجر يرجع على المستأجر من الباطن بالأجرة المقررة في الإيجار الأصلي ، ويرجع المستأجر الأصلي بالزيادة على المستأجر من الباطن<sup>(٢)</sup> . وإذا كانت الأجرة في الإيجار الأصلي معادلة للأجرة في الإيجار من الباطن ، رجع بها المؤجر على المستأجر من الباطن ، ولا يرجع المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن كل منهما على الآخر بشيء<sup>(٣)</sup> . وقس على الأجرة سائر التزامات المستأجر الأصلي ، فهي تنتقل عن طريق حوالة الدين إلى ذمة المستأجر من الباطن بمقدار ما في ذمة هذا الأخير للمستأجر الأصلي<sup>(٤)</sup> .

وبمخلص من ذلك أن المستأجر الأصلي تبرأ ذمته من التزاماته نحو المؤجر إذا قبل هذا الأخير صراحة أو ضمناً الإيجار من الباطن بعد حصوله . وما قلناه في شأن هذا القبول ، من حيث جواز استخلاصه ضمناً من استيفاء المؤجر الأجرة مباشرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ ومن غير ذلك من الظروف التي يمكن استخلاص القبول الضمني منها ، ومن حيث شكل القبول وميعاده ، ينطبق هنا أيضاً<sup>(٥)</sup> .

( ١ ) وتبرأ ذمة المستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصلي من الأجرة المقررة في الإيجار من الباطن ، إذ أن المستأجر من الباطن يكون قد وقى مقدار هذه الأجرة المؤجر عن المستأجر الأصلي ، فتقع المقاصة بين الدينين (سليمان مرقس فقرة ٢٥٥ ص ٤٦٧) .

( ٢ ) وذلك لأن ذمة المستأجر من الباطن لم تبرأ من الأجرة نحو المستأجر الأصلي إلا بمقدار ما دفعه للمؤجر ، وهو أقل مما عليه المستأجر الأصلي ، فتقع المقاصة بمقدار الأقل من الدينين ، ويرجع المستأجر الأصلي بالزيادة على المستأجر من الباطن .

( ٣ ) وهنا تقع المقاصة بين ما دفعه المستأجر من الباطن للمؤجر وبين ما في ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلي ، والمقداران متعادلان ، فتستغرق المقاصة كلا من الدينين .

( ٤ ) وتنتقل كذلك حقوق المستأجر الأصلي إلى المستأجر من الباطن ، فيستطيع هذا الأخير أن يرجع على المؤجر بالتعويض عما أصابه من أضرار بسبب عيب خفي في العين المؤجرة (استئناف مختلط ٢١ مارس سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ٢٢٢) .

( ٥ ) انظر آنفاً فقرة ٤٧٧ في آخرها .

## ٤٨٢ — أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

من حيث عهدة المستأجر بالمؤجر : ويخلص من استعراض علاقة المستأجر بالمؤجر في حالة التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ، على النحو الذى قدمناه ، أن هناك فروقاً بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ، ترجع هى أيضاً إلى أن العلاقة فى التنازل عن الإيجار هى علاقة حوالة ، وهى علاقة لإيجار فى الإيجار من الباطن . ونذكر من هذه الفروق ما يأتى :

١ — فى التنازل عن الإيجار المستأجر لا يكون دائماً للمؤجر ، أما فى الإيجار من الباطن فإن المستأجر يبقى دائماً للمؤجر بجميع الالتزامات الناشئة من عقد الإيجار الأصلى .

٢ — فى التنازل عن الإيجار المستأجر لا يكون مديناً للمؤجر إلا بالضمان ، أما فى الإيجار من الباطن فإن المستأجر يبقى مديناً للمؤجر بجميع الالتزامات الناشئة من عقد الإيجار الأصلى .

٣ — وبالجملة يخفى المستأجر فى التنازل عن الإيجار كوسيط بين المؤجر والمتنازل له عن الإيجار إلا فيما يتعلق بالضمان ، أما فى الإيجار من الباطن فيبقى المستأجر وسيطاً بين الاثنين .

## § ٣ علاقة المؤجر بالمتنازل عن الإيجار وبالمستأجر من الباطن

### (أ) علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار

## ٤٨٣ — قيام عهدة مباشرة ما بين المؤجر والمتنازل له عن الإيجار :

لما كان التنازل عن الإيجار حوالة حتى وحوالة دين كما قدمنا ، فإن المتنازل له عن الإيجار تنتقل إليه بحوالة الحق حقوق المستأجر الأصلى قبل المؤجر فيجوز له أن يطالب بها مباشرة ، وتنتقل إليه بحوالة الدين التزامات المستأجر الأصلى نحو المؤجر فيجوز لهذا أن يطالب بها المتنازل له مباشرة .

ومن ثم تقوم علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له عن الإيجار ، بموجبها يستطيع المؤجر أن يطالب المتنازل له عن الإيجار بجميع التزامات المستأجر ، ويستطيع المتنازل له عن الإيجار أن يطالب المؤجر بجميع حقوق المستأجر . فيكون

لكل منهما أن يرفع دعوى مباشرة على الآخر . ويختص من بينهما المستأجر كوسيط .

#### ٤٨٤ - للمتنازل له عن الإيجار رفع دعوى مباشرة على المؤجر :

فالمتنازل له عن الإيجار رفع دعوى مباشرة على المؤجر يطالبه فيها بالتزاماته ، كأن يطالبه بتسليم العين المؤجرة إذا كانت لا تزال تحت يده ، أو القيام بالتزامات الضرورية ، أو ضمان التعرض ، أو ضمان العيوب الخفية (١) .

وقد سبق أن بينا السبب في ذلك ، فالمستأجر الأصلي ، وهو دائن للمؤجر بالتزامات هذا الأخير ، حول حقه للمتنازل له عن الإيجار ، فحل هذا محله وأصبح الدائن المباشر للمؤجر ، وهذا طبقاً لقواعد حوالة الحق (٢) . ويترتب على ذلك أن للمؤجر أن يتمسك قبل المتنازل له بالدفع التي كان له أن يتمسك بها قبل المستأجر وقت نفاذ التنازل في حقه ، كما يجوز له أن يتمسك بالدفع المستمدة من عقد التنازل ( ٣١٢ ملئى ) . ومن ثم يجوز للمؤجر أن يدفع رجوع المتنازل له عليه بأن عقد التنازل باطل ، أو بأن هذا العقد غير سار في حقه لأنه أخل بشرط مانع في عقد الإيجار الأصلي . كذلك للمؤجر أن يحتج على المتنازل له بأن عقد الإيجار الأصلي ذاته باطل أو قابل للإبطال ويطلب إبطاله أو قابلاً للفسخ ويطلب فسخه ، وله أن يحتج إذا رجع عليه المتنازل له بتعويض عن عيب خفى في العين المؤجرة بمقاصة قضائية تقع بين هذا التعويض وبين ما تأخر في ذمة المستأجر الأصلي من الأجرة (٣) .

( ١ ) استئناف مخطط ١٣ نوفمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ١٠ .

( ٢ ) لوران ٢٥ فقرة ٢١٠ - جيوار ١ فقرة ٢٣٧ - هيك ١٠ فقرة ٢٨٢ - بودرى وقال ١ فقرة ١١٣٩ - بيدان ١١ فقرة ٥٠٣ ص ٤٥١ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٨ ص ٢٥٨ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٩ - الإيجار المؤلف فقرة ٤٢٦ - سليمان مرقس فقرة ٢٥٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٥ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٧ ص ٥٨٢ - عبد النعم فرج الصدة فقرة ٢٠٣ - استئناف مخطط ١٣ نوفمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ١٠ .

( ٣ ) كولان وكايتان ودى لامورانديير ٢ فقرة ١٠٣٩ - وينبى حل ما تقدم أن المتنازل عن الإيجار لا يرجع بطريق الدعوى المباشرة على المؤجر في حق لا يكون هذا الأخير قد تعهد به في الإيجار الأصلي . وقد قضت محكمة النقض في هذا المعنى بأن الدعوى المباشرة التي يجوز للمتنازل له رفعها على المؤجر هي التي يرضها مطالباً بحقوق الإجارة التي حصل له التنازل عنها ، من مثل تسليم العين المؤجرة وغير ذلك من التزامات المؤجر . أما في صورة ما إذا كانت =



## ٤٨٥ - للموَجِّر رفع دعوى مباشرة على المتنازل له عن الإيجار :

كذلك للموَجِّر أن يرفع دعوى مباشرة على المتنازل له عن الإيجار يطالبه فيها بالتزامات المستأجر نحوه ، فيطالبه مباشرة بدفع الأجرة ، وباستعمال العين فيها أهدت له ، وبالحفاظة عليها ويدخل في ذلك القيام بالترميمات التأجيرية والمستولية عن الحريق ، ويرد العين (١) .

وقد سبق أن بينا السبب في ذلك أيضاً ، فالمستأجر الأصلي ، وهو ملحق للموَجِّر بالتزاماته نحوه ، حول هذه الالتزامات للمتنازل له عن الإيجار ، فعل

الإجارة قد قضى فيها الموَجِّر نهائياً بالفسخ في مواجهة المستأجر والمتنازل له ، وأهدت الأرض إلى الموَجِّر ، ورجع المتنازل له على المتنازل بما كان دفعه معجلاً من الإيجار بما استحقه بسبب الفسخ ، فلا يجوز للمتنازل له أن يضمن الموَجِّر ( لقض مدف ١٦ أبريل سنة ١٩٣٦ مجموعة عمر ١ رقم ٣٤٩ ص ١٠٩٥ - سليمان مرقس فقرة ٢٥٩ ص ٤٧٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٥ ص ٤٣١ هامش ١ ) .

( ٥ ) فيلتزم المتنازل له نحو الموَجِّر بنفس الالتزامات التي كان المستأجر يلتزم بها ، فيدفع مثلاً نفس الأجرة ، في نفس المواعيد ، ويستعمل العين في نفس الغرض ، ويردها عند نهاية الإيجار الأصل إذا كانت مدة التنازل تستغرق مدة الإيجار الأصلي . على أن الأسباب المصطفة بشخص المستأجر والتي من شأنها أن تنهى الإيجار ، كالإعصار والإفلاس والوفاة ، يمتد فيها بشخص المتنازل له لا بشخص المستأجر ، لأن المتنازل له قد أصبح بالتنازل هو المستأجر وانقطعت صفة المستأجر المتنازل ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٥ ش ٤٣١ هامش ٣ - سليمان مرقس فقرة ٢٥٩ ص ٣٧٩ هامش ٢ - وانظر آنفاً فقرة ٤٦٧ في الهامش ) .

وينتقل الإيجار إلى المتنازل له خاضعاً للقانون الذي كان سارياً وقت إبرام هذا الإيجار . فإذا كان هذا الوقت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ وتنازل المستأجر عنه بعد ذلك ، فإن الموَجِّر لا يلتزم نحو المتنازل له بإجراء الترميمات الضرورية طبقاً لتقنين المدف القديم ، كما كان لا يلتزم بذلك نحو المستأجر المتنازل ( سليمان مرقس فقرة ٢٥٩ ص ٤٧٩ - ص ٤٨٠ ) .

ولما كان المتنازل له يحل محل المستأجر ، فإن الموَجِّر إذا رجع بالدعوى المباشرة على المتنازل له لاستيفاء الأجرة مثلاً ، وكان الإيجار الأصلي ثابتاً في سند رسمي ، جاز للموَجِّر أن يفتد مباشرة بموجب هذا السند الرضوي على أموال المتنازل له كما إذا كان يفتد بموجب هذا السند على أموال المستأجر ، حتى لو كان عقد التنازل غير ثابت في سند رسمي ( أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٨ ص ٢٥٨ - الوسيط ٣ فقرة ٢٩٤ ) . وهذا بخلاف الإيجار من الباطن ، فإن الموَجِّر لو رجع بالدعوى المباشرة على المستأجر من الباطن لا يستطيع أن يفتد بموجب السند الرضوي الثابت فيه عقد الإيجار الأصلي إذا لم يكن عقد الإيجار من الباطن ثابتاً في سند رسمي ( انظر عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٨٣ ص ٤٤٤ هامش ٢ ) .

هذا محله وأصبح المدين المباشر للموَجَر ، وهذا طبقاً لقواعد حوالة الدين <sup>(١)</sup> .  
وهذا التحليل مسلم به في التقنين المدني الجديد ، لأن هذا التقنين يعرف حوالة  
للمدين كما يعرف حوالة الحق <sup>(٢)</sup> . ولكن التقنين المدني الفرنسي والتقنين المدني  
المصري القديم لا يعرفان حوالة الدين كما قلنا . ومع ذلك فإن الموَجَر في التقنين  
المصري القديم أن يرفع دعوى مباشرة على المتنازل له عن الإيجار . ويعمل ذلك  
« بأن المستأجر الأصلي حين تنازل عن التزاماته إنما اتفق مع المتنازل له عن الإيجار  
على أن يقوم هو بهذه الالتزامات ، وهذا اشتراط لمصلحة الموَجَر (stipulation  
pour autrui) ، وغنى عن البيان أن المشتراط لفائدة التمتع (beneficiaire)  
يكون له حق مباشر (droit propre) قبل التمتع (promettant) متى قبل الانتفاع  
بهذا التمتع ، ورجوع الموَجَر على المتنازل له عن الإيجار يعد قبولاً ضمناً لما اشترطه  
المستأجر الأصلي (stipulant) لفائدة <sup>(٣)</sup> .

أما في فرنسا فإنه من المسلم به أنه يجوز للموَجَر أن يرفع على المتنازل له  
الدعوى غير المباشرة باسم مدينه المستأجر الذي هو دائن في الوقت ذاته للمتنازل

(١) ولا يرجع المؤجر على المتنازل له بالدعوى المباشرة إلا بما ترتب من الالتزامات  
بعد التنازل ، فلا يرجع عليه بالأجرة التي استحققت في فسخ المستأجر قبل التنازل ( بلانيول وريبير  
١٠ فقرة ٥٦٠ ) . ومع ذلك فقد قضى بأن المتنازل له يكون مسئولاً في نهاية الإيجار عن التلف  
بالعين المؤجرة ، ولا يستطيع أن يتخلص من المسؤولية بإثبات أن هذا التلف كان موجوداً قبل  
التنازل ( نقض فرنسي ٢١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ جازيت دي باليه ١٩٥٣ - ٢٢ انظر Bail  
٥٨ - ٥٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٦٠ ص ٧٨٧ - وانظر عكس ذلك وأن المتنازل له  
لا يكون مسئولاً عن التلف الذي أحدثه المستأجر بالعين قبل التنازل بودري وقال ١ فقرة ١١٤١  
مكررة ) .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٥٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٥ - منصور مصطفي  
منصور فقرة ٢٢٧ ص ٥٨٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٠٣ - ويرتب على ذلك أن للمتنازل  
له عن الإيجار أن يتسلك قبل المؤجر بالبذوق التي كان المستأجر الأصلي أن يتسلك بها ، كما يجوز  
له أن يتسلك بالبذوق المستمدة من عقد التنازل ( م ٣٢٠ مدني ) فيستطيع أن يحتج بأن عقد  
التنازل باطل أو بأنه قابل للإبطال أو قابل للفسخ ، كما يستطيع أن يحتج إذا طوَلب بالأجرة بمقاصة  
قضائية بين الأجرة وبين تمويض يستحقه المستأجر الأصلي قبل المؤجر بسبب ترميمات ضرورية  
قام بها في العين والمؤجر ملتزم بها . وقد قلنا مثل هذا في رجوع المؤجر على المتنازل له عن  
الإيجار ( انظر آنفاً فقرة ٤٨٤ ) . والمتنازل له أن يتسلك بإنقاص الأجرة لجبر في مساحة  
العين المؤجرة ( استئناف مختلط ١٤ نوفمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ١٠ ) .

(٣) الإيجار المؤلف فقرة ٤٢٧ .

له ، فقد نزل له عن حقوقه في مقابل تعهد المتنازل له أن يفي للمؤجر بالتزامات المستأجر<sup>(١)</sup> . ويسلمون كذلك في فرنسا بأن للمؤجر أن يرجع بدعوى مباشرة على المتنازل له عن الإيجار ، إما عن طريق تدخل المؤجر وقبوله إنابة المستأجر للمتنازل له في الوفاء بالتزاماته إنابة كاملة تنطوي على تجديد بتغيير المدين أو إنابة غير كاملة تستبقى المستأجر مدينا إلى جانب المتنازل له<sup>(٢)</sup> ، وإما عن طريق اشتراط المستأجر على المتنازل له أن يقي بالتزاماته للمؤجر فيكون هذا اشتراطاً لمصلحة الغير أكسب المؤجر حقاً مباشراً قبل المتنازل له<sup>(٣)</sup> . وفي غير هاتين الحالتين يحول دون التسليم بالدعوى المباشرة من الناحية القانونية المحضة أن حوالة الدين غير معروفة في القانون الفرنسي<sup>(٤)</sup> ، وأن التنازل إنما أبرم بين المستأجر والمتنازل له فالمؤجر ليس طرفاً فيه فلا يتعدى إليه أثره (res inter alios) ولا يكسب منه حقاً مباشراً<sup>(٥)</sup> . ولكن الاعتبارات العملية تغلبت ، وسلم القضاء الفرنسي ومعه كثير من الفقهاء بأن يكون للمؤجر دعوى مباشرة يطالب بها المتنازل له بالتزامات المستأجر ، فإن المتنازل له قد انتقلت إليه حقوق المستأجر فما يبسط الأمور أن تنتقل إليه أيضاً التزاماته ، ولأن المتنازل له هو الذي يحوز العين المؤجرة فهو الذي يستطيع عملياً أن يقوم بالتزامات المستأجر من استعمال العين فيما أعدت له ومن المحافظة عليها ومن ردها<sup>(٦)</sup> .

(١) جيوار ١ فقرة ٣٣٧ - بودرى وقال ١ فقرة ١١٤٠ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٦٠ ص ٧٨٥ .

(٢) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٦٠ ص ٧٨٥ - بلانيول وريبير وبولانجي ٢ فقرة ٢٦٨٨ - كولان وكايتان ودي لامورانديير ٢ فقرة ١٠٣٩ .

(٣) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٦٠ ص ٧٨٥ - باريس ٢٢ يونيو سنة ١٨٩٤ دالوز ٩٥ - ٢ - ٧١ .

(٤) جوسران ٢ فقرة ١٢٢٥ .

(٥) لوران ٢٥ فقرة ٢١١ .

(٦) ققض فرنسي ٤ نوفمبر سنة ١٨٦٣ دالوز ٦٤ - ١ - ٣٨ - ٢٣ مايو سنة ١٨٧٠ دالوز ٧٢ - ١ - ٩٩ - باريس ٢٦ فبراير سنة ١٨٧٣ دالوز ٧٧ - ٥ - ٢٨٧ - ٣١ ديسمبر سنة ١٨٩٦ دالوز ٩٧ - ٢ - ٥١٥ - ليون ٥ ديسمبر سنة ١٩٣٨ دالوز الأسبوعي Som. ١٩٣٩ - ١٤ - جيوار ١ فقرة ٣٤٠ - بودرى وقال ١ فقرة ١١٤٠ - ييدان ١١ فقرة ٥٠٣ ص ٤٥١ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٦٠ - أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٨ -

٤٨٦ - تعاقب التنازل لهم عن الإيجار : وقد يتعاقب التنازل لهم عن الإيجار ، فيتنازل المستأجر عن الإيجار إلى ( أ ) ، ثم يتنازل ( أ ) إلى ( ب ) . وفي هذه الحالة يكون للموَجِّر دعوى مباشرة على ( ب ) التنازل له الثاني بموجب حوالة الدين التي تمت بين ( أ ) التنازل له الأول و ( ب ) التنازل له الثاني ، ويكون ( أ ) ضامناً لـ ( ب ) في الوفاء بالالتزامات للموَجِّر ، ويتحمل من الضمان إذا قبل الموَجِّر دون تحفظ التنازل الثاني بعد حصوله :  
وغنى عن البيان أن ( ب ) التنازل له الثاني يكون له أيضاً دعوى مباشرة قبل الموَجِّر بموجب حوالة الحق التي تمت بين ( أ ) التنازل له الأول و ( ب ) التنازل له الثاني<sup>(١)</sup>

### ( ب ) علاقة الموَجِّر بالمستأجر من الباطن

٤٨٧ - عمولة غير مباشرة ما بين الوَجِّر والمستأجر من الباطن :  
أما الموَجِّر والمستأجر من الباطن فلا تربطهما علاقة مباشرة<sup>(٢)</sup> ، فالموَجِّر لم يوَجِّر إلا للمستأجر الأصلي وعقد الإيجار الأصلي هو الذى يحكم العلاقة فيما بينهما ، وكذلك المستأجر من الباطن لم يستأجر إلا من المستأجر الأصلي وعقد الإيجار من الباطن هو الذى يحكم العلاقة فيما بينهما<sup>(٣)</sup> ، وقد تقدم بيان ذلك .

= ص ٢٥٨ - أنسيكلوبيدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ١٣٤ وما بعدها - جوسران ٢ فقرة ١٢٢٦ - كولان وكابيتان ردى لاموراندوير ٢ فقرة ١٠٣٩ ( ويذهبون إلى أن التنازل من الإيجار ينقسم في ذاته اشتراطاً لمصلحة الوَجِّر ، مالم يتبين من التنازل غير ذلك ) .  
( ١ ) ولما كان ( أ ) التنازل له الأول قد حول حقوقه إلى ( ب ) التنازل له الثاني ، فلا يكون له الحق في الرجوع على الوَجِّر بالدعوى المباشرة - انظر عبد الفتاح جلد الباقي فقرة ٢٧٦ - وانظر المسألة في عهد التقنين المفق القديم في الإيجار للمؤلف فقرة ٤٢٧ ص ٥٣٥ هامش ٢ - وفي القانون الفرنسى بودرى وقال ١ فقرة ١١٥٨ - فقرة ١١٦٤ - بلانچول وريير ١٠ فقرة ٥٦٢ .

( ٢ ) نقض مدنى ٢٥ مارس سنة ١٩٤٨ مجموعة عمر ٥ رقم ٢٩٢ ص ٥٨٤ .  
( ٣ ) ولكن الإيجار من الباطن يكون نافلاً في حق الوَجِّر ولو لم يكن ثابت التاريخ ، فلا يجوز للموَجِّر أن يطلب إخراج المستأجر من الباطن من العين إلا إذا كان المستأجر الأصلي ممنوعاً من الإيجار من الباطن ( استئناف غلط ٦ يونيو سنة ١٨٨٩ م ١ ص ١٦٨ - ٥ ديسمبر سنة ١٨٩٥ م ٨ ص ٣٠ ) .

فالمستأجر الأصلي يتوسط إذن كقاعدة عامة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن .  
فلا يجوز للمستأجر من الباطن أن يطالب مباشرة المؤجر بالتزاماته ، كما لا يجوز  
للمؤجر أن يطالب مباشرة المستأجر من الباطن بالتزاماته إلا في حالات معينة  
حددها القانون . وتتناول كلا من هاتين المسألتين .

#### ٤٨٨ — يجوز للمستأجر من الباطن أن يطالب مباشرة المؤجر بالتزاماته :

المستأجر من الباطن مستأجر من المستأجر الأصلي لامن المؤجر ، فله أن يطالب  
المستأجر الأصلي بالتزامات المؤجر كما تقدم ، ولكن ليس له أن يطالب المؤجر  
بذلك . فلا يجوز أن يطالبه بتسليم العين إذا لم يكن قد تسلمها وكانت لاتزال  
في يد المؤجر ، ولا يجوز أن يطالبه بإجراء الترميمات الضرورية ، ولا يجوز أن  
يرجع عليه مباشرة بدعوى الضمان للتعرض أو للعيوب الخفية . والمستأجر  
الأصلي هو الذى يجوز له ذلك قبل المؤجر . وإنما يجوز للمستأجر من الباطن ،  
وهو دائن للمستأجر الأصلي بهذه الالتزامات ، أن يستعمل دعوى هذا الأخير  
فيرجع على المؤجر بالدعوى غير المباشرة <sup>(١)</sup> .

على أن هناك رأياً مرجوحاً في الفقه الفرنسى يعطى للمستأجر من الباطن  
دعوى مباشرة قبل المؤجر ، على أساس أن المستأجر الأصلي وهو يؤجر من  
باطنه دون أن يمنعه المؤجر من ذلك يكون ممثلاً للمؤجر فيلزمه بموجب عقد  
الإيجار من الباطن <sup>(٢)</sup> . ولكن مجرد عدم منع المؤجر للمستأجر الأصلي من أن  
يؤجر من الباطن ، بل وترخيصه الصريح له في ذلك ، لا يعنى إطلاقاً أن المستأجر

(١) الإيجار المؤلف فقرة ٤٢٠ - سليمان مرقس فقرة ٢٥٦ ص ٤٦٨ - عبد الفتاح  
عبد الباقي فقرة ٢٨١ ص ٤٣٧ - عبد المزمع البدرى ص ١١٥ - منصور مصطفى منصور  
فقرة ٢٢٧ ص ٥٨٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٠٧ ص ٢٧٨ - هيك ١٠ فقرة ٢٠٩ -  
بودرى وقال ١ فقرة ١١٤٣ - بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٩ - كولان وكايتان ودى  
لاموراندبير ٢ فقرة ١٠٤٠ ) وينبغي أن يأتى بطبيعته من مزاحمة سائر دائن المستأجر الأصلي ، بذلك تكفل للدعوى  
معين ، فإن هذا الالتزام يأتى بطبيعته من مزاحمة سائر دائن المستأجر الأصلي ، بذلك تكفل للدعوى  
غير المباشرة للمستأجر من الباطن نفس المزايالى للدعوى المباشرة . أما إذا رجع المستأجر من  
الباطن على المؤجر بمبلغ من النفود ، كما إذا رجع بتعويض من عيب خلق في العين المؤجرة ،  
فهنا يظهر الفرق بين الدعوى غير المباشرة حيث يتحمل المستأجر من الباطن المزاحمة والدعوى  
المباشرة حيث لا يتحملها - انظر آنفاً فقرة ٤٥١ ) .

(٢) جيوار ١ فقرة ٢٣٩ - أوبرى ورولمان ٥ فقرة ٣٦٨ ص ٢٥٩ .

الأصلى يمثل المؤجر ، وهو يؤجر من باطنه . فالمؤجر لم يأذن للمستأجر الأصلى فى تمثيله هذا ، ولم يكن طرفاً فى عقد الإيجار من الباطن ، فن حقه أن يتجاهل المستأجر من الباطن ، ولا يعترف إلا بمن تعاقد معه وهو المستأجر الأصلى (١) . ولا يمكن أن توجد علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر ، فيرجع الأول بدعوى مباشرة على الثانى ، إلا إذا قبل بالمؤجر صراحة أو ضمننا الإيجار من الباطن بعد حصوله ، وعندئذ يكون للمؤجر أيضاً دعوى مباشرة قبل المستأجر من الباطن ، وسنعود إلى هذه المسألة فيما يلى . ويمكن أيضاً أن يرجع المستأجر من الباطن بدعوى مباشرة على المؤجر إذا ارتكب هذا أو أحد تابعيه خطأ ألحق ضرراً بالمستأجر من الباطن ، فعندئذ يرجع هذا الأخير على المؤجر بدعوى المسؤولية التقصيرية لا بدعوى المسؤولية العقدية (٢) .

#### ٤٨٩ - والأصل أنه لا يجوز للمؤجر أن يطالب مباشرة المستأجر من

الباطن بالتزاماته : وكذلك لا يجوز للمؤجر فى القانون المصرى ، كقاعدة عامة ، أن يطالب مباشرة المستأجر من الباطن بالتزاماته . فإذا أراد المطالبة بالأجرة ، أو باستعمال العين فيما أعدت له ، أو بالمحافظة عليها ويدخل فى ذلك المطالبة بالترميمات التأجيرية وبالمسؤولية عن الحريق ، أو يرد العين عند انتهاء الإيجار ، فإنما يطالب المستأجر الأصلى بذلك لأنه هو المدين له مباشرة بهذه الالتزامات بموجب عقد الإيجار الأصلى (٣) .

وإنما يطالب المستأجر من الباطن المؤجر بطريق الدعوى غير المباشرة وباسم مدينه المستأجر الأصلى ، فإن هذا دائن للمستأجر من الباطن بموجب عقد الإيجار من الباطن ، والمؤجر يستعمل دعوى مدينه المستأجر الأصلى قبل مدين مدينه المستأجر من الباطن (٤) . وترتب على ذلك النتائج الآتية : (١) إذا لم يجد

(١) لوران ٢٥ فقرة ١١١ - هيك ١٠ فقرة ٢٠٩ - بودرى وقال ١ فقرة ١١٤٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٩ . سليمان مرقس فقرة ٢٥٦ ص ٤٦٩ - ص ٤٧٠ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٨١ ص ٤٣٨ .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ١١٤٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٩ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٨١ ص ٤٣٩ هامش ١ - محمد كامل مرسى فقرة ١٩٥ ص ٢٥٣ .

(٣) استئناف مختلط ٤ يونيو سنة ١٩٢٩ م ٤١ ص ٤٢٣ .

(٤) الإيجار المؤلف فقرة ٤٢١ - سليمان مرقس فقرة ٢٥٦ ص ٤٦٨ - ص ٤٦٩ -

الموَجِّر غير دعوى المستأجر الأصلي يستعملها ضد المستأجر من الباطن ، فإِ  
يحكم به على هذا الأخير يشترك فيه الموَجِّر وبقية دائتي المستأجر الأصلي شركة  
الغرماء . ( ٢ ) إذا طالب كل من الموَجِّر والمستأجر الأصلي المستأجر من الباطن  
بالأجرة ، تعين على الأخير دفعها للمستأجر الأصلي دون الموَجِّر . (٣) للمستأجر  
من الباطن أن يدفع دعوى الموَجِّر بكل الدفع التي كان يستطيع أن يدفع بها  
دعوى المستأجر الأصلي ، كالمقاصة والإبراء والتجديد ، لأن الموَجِّر إنما  
يطلب المستأجر من الباطن باسم المستأجر الأصلي . ( ٤ ) ما دام الموَجِّر ليس  
له الرجوع مباشرة على المستأجر من الباطن ، فليس لدائتي الموَجِّر أن يحجزوا  
حجز ما للمدين لدى الغير تحت يد المستأجر من الباطن (١) .

وكان مقتضى أن الموَجِّر لا يستطيع أن يطلب المستأجر من الباطن إلا بطريق  
الدعوى غير المباشرة أنه لا يستطيع أن يطالبه مباشرة بالأجرة . ولكن سرى  
أن هناك نصاً خاصاً في التقنين المدني الجديد يعطى للموَجِّر الحق في مطالبة المستأجر  
مباشرة بالأجرة بشروط معينة . كذلك للموَجِّر حق امتياز على منقولات المستأجر  
من الباطن بمقدار ما استحق من الأجرة على هذا الأخير للمستأجر الأصلي إذا كان  
المستأجر الأصلي غير ممنوع من الإيجار من الباطن (٢) ، وبمقدار ما يستحقه من

— عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٨١ ص ٤٣٧ — منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٧ ص ٥٨٣ —  
عبد المنعم فرج الصمد فقرة ٢٠٧ ص ٢٧٨ .

( ١ ) في هذه النتائج الإيجار المؤلف فقرة ٤٢٤ — الوسيط ٢ فقرة ٥٥٦ — ويقال  
عادة إن من النتائج التي تترتب على الدعوى غير المباشرة أنه إذا كان لدى الموَجِّر سند واجب التنفيذ  
ضد المستأجر الأصلي ، لم يستطع أن يتخذ به ضد المستأجر من الباطن مادام ليس له الحق في مطالبة  
مباشرة . ( سليمان مرقس فقرة ٢٥٦ ص ٤٦٩ — استئناف مخطط ٢٨ نوفمبر سنة ١٩١٦ م ٢٩  
ص ٧٢ — وانظر أيضاً في الفقه والقضاء الفرنسيين : جوار ١ فقرة ٣٤٢ — بودرى وقال  
١ فقرة ١١٧٨ — كولان وكايتان ودى لاموراندبير ٢ فقرة ١٠٤٠ ص ٦٨٩ — نقض  
فرنسي ٤ نوفمبر سنة ١٨٦٣ دالوز ٦٣ — ١ — ٣٦ ) . ويرد على هذا أنه لو كان للموَجِّر دعوى  
مباشرة ضد المستأجر من الباطن ، لما استطاع — هنا أيضاً — أن يتخذ على أمواله بسند الإيجار  
الأصل إذا كان هذا السند رسمياً . ذلك أن الموَجِّر يستمد الدعوى المباشرة في هذه الحالة من عقد  
الإيجار من الباطن لا من عقد الإيجار الأصل ، فإذا كان عقد الإيجار من الباطن في سند صرف  
لم يستطع الموَجِّر أن يتخذ على أموال المستأجر من الباطن بالسند الرسمي لعقد الإيجار الأصلي ( انظر  
أثفاً فقرة ٤٨٥ في الهامش — الوسيط ٢ فقرة ٥٥٥ — عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٨٣ ص ٤٤٤  
هامش ٢ ) .

( ٢ ) سواء نص في عقد الإيجار من الباطن على الترخيص في الإيجار من الباطن أو لم ينص  
على ذلك ( انظر أثفاً فقرة ٣٦٠ ) . .

الأجرة قبل المستأجر الأصلي إذا كان هناك شرط مانع من الإيجار من الباطن ، وقد تقدم بيان ذلك<sup>(١)</sup> : ومن مقتضى حتى الامتياز هذا أن المؤجر يستطيع أن يتقدم على بقية دائتي المستأجر من الباطن في استيفاء الأجرة المستحقة له قبل المستأجر الأصلي من ثمن مقولات المستأجر من الباطن الموجودة بالعين المؤجرة<sup>(٢)</sup> .

أما في القانون الفرنسي ، فإذا كان رجوع المستأجر من الباطن يدعوى مباشرة على المؤجر رأياً مرجوحاً كما رأينا<sup>(٣)</sup> ، فإن رجوع المؤجر على المستأجر من الباطن يدعوى مباشرة هو الرأي الراجح<sup>(٤)</sup> . ويستند هذا الرأي إلى نص المادة ١٧٥٣ من قانون فرنسي ، وهي تقضي بأن المستأجر من الباطن غير ملزم قبل المالك إلا بمقدار ما تبقى عليه من الأجرة للمستأجر الأصلي وقت الحجز ولا يسرى على المالك دفعه للأجرة مقدماً ، ومع ذلك فلا يعد الدفع مقدماً إذا كان بموجب شرط في عقد الإيجار أو طبقاً للعرف . ويستتج أنصار هذا الرأي من أن للمؤجر الحق في مطالبة المستأجر من الباطن بالأجرة إلى حد ما تبقى على هذا الأخير للمستأجر الأصلي أن له أن يرفع بذلك دعوى مباشرة على المستأجر من الباطن بموجب هذا النص الصريح<sup>(٥)</sup> . وقد توسعوا في النظرية فلم يقصروها على الأجرة ، بل عموماً على

(١) انظر آلفا فقرة ٣٦٠ .

(٢) الإيجار للوفد فقرة ٤٢١ .

(٣) انظر آلفا فقرة ٤٨٨ .

(٤) نفس لفرنسي ٣٤ يناير سنة ١٨٥٢ سيريه ٥٣ - ١ - ٢٢١ - ٢ يولية سنة ١٨٧٣

دالوز ٧٣ - ١ - ٤١٢ - ٣١ يولية سنة ١٨٧٨ سيريه ٨١ - ١ - ٧٧ - ٨ نولبر سنة ١٨٨٢

دالوز ٨٢ - ١ - ٣٠٥ - ١٣ يناير سنة ١٨٩٢ دالوز ٩٢ - ١ - ٥٠٩ - ٢٥ يناير

سنة ١٩٢٧ سيريه ١٩٢٧ - ١ - ١٧٩ - ٦ مايو سنة ١٩٣٥ سيريه ١٩٣٥ - ١ - ٢٤٤ -

جيوار ١ فقرة ٣٢٩ - توليه ١١ فقرة ١٦٩ - ديراثون ١٧ فقرة ١١٢ - ديفرجيه

١ فقرة ٤٣٤ - ترولون ٢ فقرة ٣٧٢ - أوبري وروولسان ٥ فقرة ٣٦٨ ص ٢٥٩ -

جوسران ٢ فقرة ١٢٢٧ - فقرة ٢٢٢٨ - وفي تقنين الموجبات والمقود البنان نص صريح

يسلئ للمؤجر دعوى مباشرة على المستأجر من الباطن والمتنازل له من الإيجار ، فقد نصت

المادة ٨٨٨ من هذا التقنين على أن «المؤجر ، في جميع الأحوال التي يحق له فيها مقاضاة المستأجر

الأصل ، أن يقيم الدعوى مباشرة على المستأجر الثاني وعلى المتنازل له ، مع بقاء حقه في مقاضاة

المستأجر الأصل . ويحق للمستأجر الأصل دائماً أن يتدخل في الدعوى» .

(٥) واستند أصحاب هذا الرأي كذلك إلى فكرة للوكالة الضمنية التي سبقت الإشارة إليها



بقية التزامات المستأجر كالتعويض التي يجب دفعه في حالة حريق العين المؤجرة، فذهبوا إلى أن المؤجر حتى الرجوع مباشرة على المستأجر من الباطن بهذا التعويض<sup>(١)</sup>. ومع ذلك فهناك أحكام من القضاء الفرنسي تقضي بالعكس ولا تعطى للمؤجر الحق في رفع دعوى مباشرة على المستأجر من الباطن حتى لاستيفاء الأجرة، وتقتصر على إعطائه الحق في رفع الدعوى غير المباشرة باسم المستأجر الأصلي<sup>(٢)</sup>. ويؤيد هذا الرأي كثير من الفقهاء<sup>(٣)</sup>، ويفسرون المادة ١٧٥٣ مدني فرنسي تفسيراً تاريخياً معقولاً. فقد كان القانون الفرنسي القديم يقضي بأن مقولات المتنازل له عن الإيجار - وهو المستأجر من الباطن لكل العين المؤجرة بحسب القانون الفرنسي القديم كما أسلفنا القول<sup>(٤)</sup> - الموجودة في العين المؤجرة تضمن كل الأجرة المستحقة للمؤجر في ذمة المستأجر الأصلي. وكان هذا الحكم قاسياً على المستأجر من الباطن، أي المستأجر لجزء من العين المؤجرة<sup>(٥)</sup>. فنصت

---

= في إعطاء المستأجر من الباطن دعوى مباشرة ضد المؤجر (انظر آنفاً فقرة ٤٨٨). فالمستأجر الأصل يمثل المؤجر في الإيجار من الباطن، ومن ثم تنصرف الحقوق والالتزامات الناشئة من هذا العقد إلى المؤجر باعتباره مثلاً فيه (انظر في اقتضاد هذه الفكرة بودي وقال ١ فقرة ١١٤٥).  
(١) نفس مدني ١٣ يناير سنة ١٨٩٢ دالوز ٩٢ - ١ - ٥٠٩ - جيوار ١ فقرة ٢٢٩ - أوبري ورويسان ٥ فقرة ٣٦٨ ص ٢٥٩ - جوران ٢ فقرة ١٢٢٩.  
(٢) ليون الاستئنافية ٢٦ ديسمبر سنة ١٨٨٢ دالوز ٨٣ - ٢ - ٢٠٩ - تولوز الاستئنافية ٧ فبراير سنة ١٨٨٨ سيرة ٨٨ - ٢ - ١٠١ - باريس ٣ أغسطس سنة ١٨٩٦ دالوز ٩٧ - ٢ - ٣٣٣.

(٣) لوران ٢٥ فقرة ٢٠٠ وما بعدها - هيك ١٠ فقرة ٢٨٣ - فقرة ٣٢١ وقرة ٣٤٩ - بودي وقال ١ فقرة ١١٤٥ - بيدان ١١ فقرة ٥٠٢ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥٦١ (مع التسليم بأن القضاء الفرنسي قد استقر على إعطاء المؤجر دعوى مباشرة ضد المستأجر من الباطن) - بلانيول وريير وبولانيه ٢ فقرة ٢٦٨٩ - ويلهب بعض الفقهاء (كولان وكايتان ودي لاموراندنيير ٢ فقرة ١٠٤٠ ص ٦٨٩) إلى أنه لا حاجة إلى إعطاء المؤجر دعوى مباشرة ضد المستأجر من الباطن، وأنه يجب قبول للنتائج التي ترتب على الدعوى غير المباشرة، فيما عدا نتيجة واحدة هي مزاحة دائي المستأجر الأصل للمؤجر. وهذه النتيجة يمكن توقعها واستيعاد هذه المزاحة بأن يحمل للمؤجر حق امتياز على ما في ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصل، ويمكن الوصول إلى تقرير حق الامتياز هذا عن طريق نظرية لاييه المعروفة وسنعرض لما فيما يلي (انظر فقرة ٤٩٠ في الهامش).

(٤) انظر آنفاً فقرة ٤٥٣.

(٥) انظر آنفاً فقرة ٤٥٣.

مجموعة عادات باريس (Coutume de Paris) على أن منقولات المستأجر من الباطن لا تضمن الأجرة إلا بمقدار المستحق منها للمستأجر الأصلي . وقد نقلت عنها المادة ١٧٥٣ مدني فرنسي هذا الحكم ، ولا تقصد به إعطاء المؤجر دعوى شخصية مباشرة ضد المستأجر من الباطن ، بل أرادت قصر امتياز المؤجر ، في دعواه العينية لا الشخصية بالنسبة إلى منقولات المستأجر من الباطن الموجودة في العين المؤجرة ، على الأجرة المستحقة في ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلي . ولولم تكن المادة ١٧٥٣ مدني فرنسي موجودة ، لكأنت هذه المنقولات ضامنة لكل الأجرة المستحقة في ذمة المستأجر الأصلي للمؤجر ، فهذه المادة إنما جاءت لتضييق حقوق المؤجر بتحديد دعواه العينية ، لا لتوسيع هذه الحقوق بإعطائه دعوى شخصية مباشرة<sup>(١)</sup> .

على أن التقنين المدني المصري الجديد ، خلافاً للتقنين المدني المصري القديم<sup>(٢)</sup> ،

- (١) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٦١ ص ٧٨٧ - ص ٧٨٨ - بلانيول وريبير وبولانيه ٢ فقرة ٢٦٨٩ - كولان وكايتان ودى لاموراندبير ٢ فقرة ١٠٤٠ ص ٦٨٩ .
- (٢) تقضى المادة ٤٥١/٣٦٨ من التقنين المدني القديم بأن يضمن المستأجر الأصل للمؤجر المستأجر الثاني أو المسقط إليه حق الإيجار ، إلا إذا قبض المؤجر الأجرة مباشرة من المستأجر الثاني أو من المسقط إليه بدون شرط احتياطي أو رضى بالإيجار الثاني أو بالإسقاط . وقد يوم هذا النص أن المستأجر من الباطن هو المدين الأصلي بالنسبة إلى المؤجر وليس المستأجر الأصلي إلا ضماناً ، ويقترب على هذا التفسير أن المؤجر أن يرفع دعوى مباشرة على المستأجر من الباطن . ولكن هذا الرأي لم يأخذ به الفقه ولا القضاء في عهد التقنين القديم ( دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ٩١ - جرانمولان في العقود فقرة ٤١٠ - قس زغلول ص ٢٨٥ - هالتون ٢ ص ١٣٧ - محكمة الاستئناف الوطنية ٢٩ أبريل سنة ١٨٩٧ الحقوق ١٢ ص ١٠٧ ) . ويفسر دى هلتس ضمان المستأجر الأصل للمستأجر من الباطن الوارد ذكره في النص المتقدم الذكر بأن الأول يضمن الثاني في أن ينتفع بالعين المؤجرة الانتفاع القانوني ، فإذا أخل المستأجر من الباطن بالتزامه هذا كان مسئولاً وكان المستأجر الأصلي مسئولاً معه ( دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ٩١ - قارن جرانمولان في العقود فقرة ٤١١ هامش ١ ) . فالتقنين القديم لا يوجد علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن ، فليس للأول أن يرفع على الأخير دعوى مباشرة يطالب فيها بالتزامات المستأجر ، ولا للأخير أن يرفع دعوى مباشرة على الأول يطالب فيها بالتزامات المؤجر ( انظر الإيجار المؤلف فقرة ٤٢٢ ) . وتقول المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى : « ويلاحظ أن التقنين الحالي ( القديم ) لا ينص على هذه العلاقة المباشرة . ولذلك لم يستطع القضاء أن يقررها ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٠ ) - انظر مع ذلك أسبوط ٢٢ سبتمبر سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ٦٤٢ و ١٢٤٦ ( وقد ذهب المحكة إلى أن للمؤجر أن يرفع دعوى مباشرة على المستأجر من الباطن ، ويكون المستأجر الأصلي ضماناً للمستأجر من الباطن ) .

قد أعطى للموَجِّر بموجب نص خاص (م ٥٩٦ مدني) دعوى مباشرة لمطالبة المستأجر من الباطن بالأجرة . وإلى جانب هذا الحكم الاستثنائي الذي خرج به المشرع على القواعد العامة قضت المادة ٥٩٧ مدني ، كما رأينا ، ببراءة ذمة المستأجر الأصلي من التزاماته بموجب الإيجار الأصلي إذا قبل الموَجِّر صراحة أو ضمناً الإيجار من الباطن بعد حصوله ، فجعلت بذلك العلاقة ما بين الموَجِّر والمستأجر من الباطن علاقة مباشرة . فنستعرض الآن هذين الاستثنائيين الواردين على القاعدة التي تقضي بأنه لا يجوز للموَجِّر أن يطالب مباشرة المستأجر من الباطن بالتزاماته .

#### ٤٩٠ - جواز مطالبة الموَجِّر للمستأجر من الباطن بالأجرة مباشرة -

نص قانوني : رأينا فيما تقدم أن للموَجِّر امتيازاً على مقولات المستأجر من الباطن بالأجرة الثابتة في ذمة هذا الأخير للمستأجر الأصلي إذا لم يكن هذا ممنوعاً من الإيجار من الباطن ، فإن كان ممنوعاً فيكل الأجرة الثابتة للموَجِّر في ذمة المستأجر الأصلي . ولكن هذه الدعوى هي دعوى عينية مقصورة على مقولات المستأجر من الباطن الموجودة في العين المؤجرة . أما باقي أموال المستأجر من الباطن فلا يوجد عليها حق امتياز للموَجِّر ، وإذا رجع هذا على المستأجر من الباطن في هذه الأموال فلأنما يرجع كما رأينا بالدعوى غير المباشرة باسم المستأجر الأصلي (١) . فيشارك دائماً هذا الأخير مع الموَجِّر شركة الغرماء ، وفي هذا من التحيف بحق الموَجِّر ما حمل القضاء الفرنسي على ما رأينا أن يعطى للموَجِّر دعوى مباشرة بالأجرة ضد المستأجر من الباطن ، وما حمل بعض التشريعات الحديثة على إعطاء هذه الدعوى المباشرة بنصوص خاصة (٢) ، وما حمل فقها فرنسياً معروفاً هو الأستاذ لاييه أن يصوغ نظرية فقهية خاصة لمواجهة هذه الحالة والحالات المماثلة (٣) .

(١) أويوكله المستأجر الأصل في قبضها من المستأجر من الباطن أو نحو ذلك ، وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٧٧٦ مدني عراق في هذا الصدد على ما يأتي : « . . . يكون المستأجر الأول ملزماً بالأجرة للموَجِّر ، وليس لهذا قبضها من المستأجر الثاني إلا إذا أحاله المستأجر الأول عليه أو وكله بقبضها منه » .

(٢) انظر مثلاً تقنين الالتزامات السويسري م ٢٦٤ ، والتقنين المدني الياباني م ٦١٤ .  
(٣) وتقضي نظرية لاييه بأن يكون للدائن حق امتياز على دين يثبت لمدينه ويكون سببه قائلة نفسها لهذا المدين أو خسارة تحملها . وبطبيق هذه النظرية على حالتنا هذه نرى أن =

وقد واجه التقنين الجليد هذه الحالة بنص تشريعي خاص يعطى للموَجِّر دعوى مباشرة في مطالبة المستأجر من الباطن بالأجرة ، فنصت المادة ٥٩٦ من هذا التقنين على ما يأتي : ١ - يكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي للموَجِّر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي وقت أن ينزله الموَجِّر ، ٢ - ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل الموَجِّر بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأصلي ، ما لم يكن ذلك قد تم قبل الإنذار وفقاً للعرف أو لانفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن<sup>(١)</sup> . فالموَجِّر له إذن ، إلى جانب

= الموَجِّر يكون له امتياز على ما للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن ، لأن سبب هذا الدين قائمة قسماً للمستأجر الأصلي وهي إيجاره العين له . وبذلك يثبت للموَجِّر حق امتياز على دين الأجرة المستحق للمستأجر الأصلي على المستأجر من الباطن ، يحمله يتقدم في استيفاء حقه من دين الأجرة هذا على بقية دائي المستأجر الأصلي ( لايه : الامتيازات الخاصة على الديون في الحلة الانتزاعية في التشريع والقضاء ٥ - ١٨٧٦ ص ٥٧١ وما بعدها وص ٦٦٥ وما بعدها - وانظر أيضاً تطبيقاً لهذه النظرية في إعطاء الموَجِّر حق امتياز على التعويض المستحق في ذمة شركة التأمين للمستأجر ) . ومعب هذه النظرية أنها تخلق حق امتياز بدون نص ( الإيجار للثلاث فقرة ٤٢٥ ) .

( ١ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٩٨ من المشروع انتهى على الوجه الآتي : ١ - ومع ذلك يكون المستأجر الباطن ملزماً بأن يؤدي للموَجِّر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي وقت أن ينزله الموَجِّر . ٢ - ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل الموَجِّر بما يكون عجله من الأجرة للمستأجر الأصلي ، ما لم يكن ذلك قد تم وفقاً للعرف وبسند ثابت التاريخ . وفي لجنة المراجعة أقر النص بعد استبعاد عبارة « ومع ذلك » في ابتلاء الفقرة الأولى ، وصار رقمه ٦٢٥ في المشروع النهائي . وأقره مجلس النواب تحت رقم ٦٢٤ . وفي لجنة مجلس الشيوخ دارت مناقشة حول مفهوم الفقرة الأولى التي تقضي بأن المستأجر من الباطن يؤدي مباشرة للموَجِّر ما في ذمته للمستأجر الأصلي وقت أن ينزله الموَجِّر ، فسل حل ينسجه هذا الحكم على ما يستحق في ذمة المستأجر من الباطن بعد الإنذار ، فكان الجواب من جانب الحكومة أن محل تطبيق هذا الحكم هو ما استحق من الأجرة وقت الإنذار فقط . وقد اتجه الرأي إلى النص على أن الإنذار يكون بمثابة حجز تحت يد المستأجر من الباطن ، فلم تقبله اللجنة . أما بالنسبة إلى الفقرة الثانية فقد روي تمثيلها بحيث يتحدد المقدار المعجل من الأجرة التي يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك به قبل الموَجِّر ، فاشتراط أن يكون المعجل قد تم قبل الإنذار وفقاً للعرف أو لانفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن . وترك موضوع إثبات التاريخ ومقتضياته لقواعد العامة في الإثبات . وأصبح النص بعد التعديل مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٥٩٦ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته لجنة ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٥ - ص ٥٦٨ ) .

دعوى الامتياز العينية على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة في العين المؤجرة ، دعوى شخصية مباشرة ضد المستأجر من الباطن يرجع بها عليه في جميع أمواله ولولم تكن موجودة في العين المؤجرة ، دون أن يشاركه في ذلك دائنو المستأجر الأصلي مشاركة الغرماء .

والدعوى الشخصية المباشرة خاصة بالأجرة دون غيرها من التزامات المستأجر من الباطن<sup>(١)</sup> . أما الالتزامات الأخرى - استعمال العين فيها أعدت له

ولا مقابل لهذا النص في التفتين المدني القديم ، ولم يكن الموجر في هذا التفتين دعوى شخصية مباشرة بالأجرة ضد المستأجر من الباطن ، وكان مقصوراً على دعوى الامتياز العينية فيما يتعلق بمنقولات المستأجر من الباطن الموجودة في العين المؤجرة . والعبرة بتاريخ الإيجار من الباطن ، فإن كان قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ سرت أحكام التفتين القديم ، وإلا ففسر أحكام التفتين الجديد .

ويقابل النص في التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المدني السوري م ٥٦٣ ( مطابق ) .

التفتين المدني الليبي م ٥٩٥ ( مطابق ) .

التفتين المدني العراقي م ٢/٧٧٦ : ومع ذلك يكون المستأجر الثاني ملزماً بأن يؤدي المؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأول وقت أن ينتزعه المؤجر ، ولا يجوز له أن يتسلط قبل المؤجر بما يكون قد حصله من الأجرة للمستأجر الأول ما لم يكن تعجيل الأجرة متشعباً مع العرف ومعوقاً بهت ثابت التاريخ . ( وأحكام التفتين العراقي تتفق مع أحكام التفتين المصري في مشروعه التمهيدى : انظر عباس حسن لصراف فقرة ٩٨٥ ) .

تفتين الموجبات والمقود البتاني م ٥٨٧ : إن المستأجر الثاني أو المتنازل له من الإجارة يكون ملزماً مباشرة تجاه المؤجر بقدر ما يكون للمستأجر الأصل في ذمته من الدين وقت الإنظار للمرسل إليه . ولا يمكنه أن يبيع بما دفعه مقدماً للمستأجر الأصل إلا في الحالتين الآتيتين : أولاً - إذا كان الدفع مطبقاً على العرف المحل . ثانياً - إذا كان مبيعاً بهت ذي تاريخ صحيح . ( وأحكام التفتين البتاني تتفق في مجموعها مع أحكام التفتين المصري ، فيما عدا أن التفتين البتاني يمتد بالدفع للمحل للمستأجر الأصل إذا كان الدفع مطبقاً على العرف المحل ولو لم يكن ثابت التاريخ ، أو كان ثابت التاريخ ولو لم يكن هناك عرف ، أما التفتين المصري فلا يمتد بالدفع للمحل إلا إذا كان ثابت التاريخ ومطبقاً على العرف المحل أو بموجب اتفاق ثابت التاريخ ثم وقت الإيجار من الباطن . هذا . ويلاحظ أن التفتين البتاني يعامل المتنازل له من الإيجار في هذه المسألة معاملة المستأجر من الباطن ، أما التفتين المصري فيفرق بينهما على النحو الذى بيناه ) .

( ١ ) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وتوجد علاقة مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن في شيء واحد هو الأجرة . . أما سائر التزامات المستأجر ، غير دفع الأجرة ، فتبقى العلاقة غير مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن يحوسط بينهما »

والمحافظة عليها وردها - فإن المؤجر لا يستطيع ، كما قلنا ، أن يطالب بها المستأجر من الباطن إلا عن طريق الدعوى غير المباشرة <sup>(١)</sup> . ولا يطالب بها مباشرة إلا المستأجر الأصلي ، هذا ما لم يقبل صراحة أو ضمناً الإيجار من الباطن بعد حصوله فله عندئذ أن يطالب بها مباشرة المستأجر من الباطن كما سيأتي .

والدعوى الشخصية المباشرة مقصورة على الأجرة الثابتة في ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلي وقت أن ينتر المؤجر المستأجر من الباطن . فإذا أراد المؤجر استعمال هذه الدعوى المباشرة ، وجب عليه أن ينتر <sup>(٢)</sup> المستأجر من الباطن بالأداء يدفع الأجرة من وقت وصول الإنذار إليه إلا للمؤجر . فيتعين إذن على المستأجر من الباطن أن يدفع ما استحق من الأجرة وقت وصول الإنذار ولم يكن قد دفع ، وكذلك الأجرة التي تستحق بعد ذلك في المدد التالية إلى نهاية الإيجار ، للمؤجر دون المستأجر الأصلي <sup>(٣)</sup> . وإذا دفع شيئاً من ذلك للمستأجر الأصلي كان

المستأجر الأصل ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٠ ) - هذا ونص الفقرة الأولى من المادة ٩٩٦ مدق - « يؤدي المؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمة المستأجر الأصلي » - فيه من التصحيح ما يتسع لشمول جميع التزامات المستأجر من الباطن . وهذا ما أغلفنا به عند الكلام في الدعوى المباشرة في النظرية العامة للالتزام ( انظر الوسيط ٢ فقرة ٥٥٦ ) . ولكن الفقرة الثالثة من المادة ٩٩٦ مدق تخصص هذا التصحيح وتجعله مقصوراً على الأجرة ، ثم إن المذكرة الإيضاحية للشروع انتهى ، كما رأينا ، قاطعة في صراحته أن الدعوى المباشرة مقصورة على الأجرة دون غيرها من التزامات المستأجر من الباطن .

( ١ ) سليمان مرقس فقرة ٢٥٦ ص ٤٧٣ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٨١ ص ٤٤١ - محمد كامل مرسى فقرة ١٩٦ ص ٢٥٧ - ص ٢٥٨ - عبد المنعم البدر أوى ص ١١٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٧ ص ٥٨٤ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ٢٥٧ ص ٢٨٠ - محمد لبيب شنب فقرة ٣٤٨ ص ٣٦٩ .

( ٢ ) ولم يصح القانون بما يجب أن يكون عليه شكل الإنذار . ولكن يبدو أن لفظ « الإنذار » يتضمن معنى أن يكون على يد محضر ( انظر ٢١٩ مدق ) ، فيكون إنذار المؤجر من الباطن إنذاراً رسمياً على يد محضر .

( ٣ ) ويؤيد ذلك ما جاء في المذكرة الإيضاحية : « فيكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي المؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمة المستأجر الأصلي من الأجرة وقت إنذار المؤجر له من المدة التي تل هذا الإنذار » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٠ ) . وأما ما جاء على لسان مندوب الحكومة أمام لجنة مجلس الشيوخ من « أن محل تطبيق هذا الحكم هو ما استحق من الأجرة وقت الإنذار فقط » ( انظر كذلك نفس الفقرة في المامش ) ، فلا يتفق مع صراحة النص الذي يقضى بأن « يكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي المؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً »

الدفع غير مبرئ لزمته، ووجب أن يدفع مرة ثانية للمؤجر، ويرجع على المستأجر الأصلي بما دفعه . ويخصم المؤجر ما استوفاه من المستأجر من الباطن بما هو مستحق في ذمة المستأجر الأصلي ، فإن بقي له شيء رجع به على المستأجر الأصلي<sup>(١)</sup> . أما إذا كان الثابت في ذمة المستأجر من الباطن أكثر مما هو مستحق له في ذمة المستأجر الأصلي ، فلا يستوفى من المستأجر من الباطن غير المستحق له في ذمة المستأجر الأصلي ، ويرجع هذا بالباقي على المستأجر من الباطن .

على أنه يجوز ، وقت وصول الإنذار إلى المستأجر من الباطن ، أن يكون هذا لم يقتصر على دفع الأجرة المستحقة في ذمته للمستأجر الأصلي ، بل عجل له فوق ذلك الأجرة عن مدة قادمة . ففي هذه الحالة تقضى الفقرة الثانية من المادة ٥٩٦ مدني ، كما رأينا ، بأنه لا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل المؤجر

---

سقى ذمة المستأجر الأصل وقت أن ينذر المؤجر (م ١/٥٩٦ مدني) . وغنى عن البيان أن الثابت في ذمة المستأجر من الباطن المستأجر الأصلي وقت أن أنفذه المؤجر هو ما استحق من الأجرة وقت الإنذار وما يستحق بعد ذلك من المدة التي تل هذا الإنذار ، كما تقول المذكرة الإيضاحية فيما قلنا ، إذ أن كل هذا ثابت في ذمة المستأجر من الباطن ، وقد يكون بعضه مستحقاً وبعضه غير مستحق . ولا يجوز القول بما ذهب إليه متوابع الحكومة ، وإلا وجب على المؤجر أن يحدد إنذار المستأجر من الباطن عند استحقاق كل قسط من أقساط الأجرة ، وفي هذا من الغت ما لا يخفى . هذا إلى أن الفقرة الثانية من المادة ٥٩٦ تفترض أن قسطاً من الأجرة لم يحل وأن تعجيل المستأجر من الباطن به لا يكون نافلاً في حق المؤجر إلا بشروط معينة ، فإذا لم تتوافر هذه الشروط كان التعجيل غير نافذ ووجب دفع هذا القسط للمؤجر ، وهذا معناه أن الإنذار ينتج أثره قسط من الأجرة لم يحل أي لم يستحق ، ولا يقتصر على القسط الذي حل (عليهان مرقس فقرة ٢٥٦ ص ٤٧٢ هامش ١ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٧ ص ٥٨٤ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٠٧ ص ٢٧٩ - محمد ليب شنب فقرة ٣٤٨ ص ٣٦٩ هامش ٢ - وقارن عبد الفتاح عبد الهادي فقرة ٢٨١ ص ٤٤٠ هامش ١) .

(١) وغنى عن البيان أن الدعوى المباشرة التي للمؤجر على المستأجر من الباطن لا تمنع من قيام دعوى للمؤجر على المستأجر الأصلي (أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٨ ص ٢٦٠) ، فيكون للمؤجر مدينان بالأجرة : المستأجر الأصلي بموجب عقد الإيجار الأصلي ، والمستأجر من الباطن بموجب الدعوى المباشرة . وهما مدينان بالتضام (la solidum) ، لا بالتضامن . وتنص المادة ٥٨٨ من تقنين الموجبات والمقود البتاني على هذا الحكم صراحة في الإيجار من الباطن وفي التنازل عن الإيجار معاً (بالرغم من وجوب التمييز بينهما) فتقول : « للمؤجر ، في جميع الأحوال التي يحق له فيها مقاضاة المستأجر الأصلي ، أن يقيم الدعوى مباشرة على المستأجر الثاني وعلى التنازل له مع بقاء حقه في مقاضاة المستأجر الأصلي . ويحق للمستأجر الأصلي دائماً أن يتدخل في الدعوى » (انظر أيضاً فقرة ٤٨٩ في الهامش) .

ما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأصلي ، ما لم يكن ذلك قد تم قبل الإنذار وفقاً للعرف أو لاتفاق ثابت التاريخ<sup>(١)</sup> تم وقت الإيجار من الباطن . وهذا احتياط من المشرع يتفادى به تواطؤ المستأجر من الباطن مع المستأجر الأصلي ، إذ يصح أن يعمد الأول عند وصول الإنذار إليه إلى تعجيل الأجرة للمستأجر الأصلي عن مدة قادمة حتى لا يستوفيها منه المؤجر . لذلك اشترط القانون أن تكون الأجرة المعجلة قد تم دفعها قبل الإنذار ، أى أن يكون الدفع ثابت التاريخ وسابقاً على تاريخ الإنذار تطبيقاً لما تقتضيه القواعد العامة . ولا يكتفى بذلك ، بل يجب أيضاً أن يكون تعجيل الأجرة متفقاً مع ما يقضى به العرف ، فإن لم يوجد عرف يقضى بتعجيل الأجرة وجب أن يكون التعجيل تنفيذاً لاتفاق ثابت التاريخ بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن قد تم وقت الإيجار عن الباطن<sup>(٢)</sup> . فإن لم يستوف التعجيل هذه الشروط ، بأن كان قد تم بعد الإنذار أو قبل الإنذار دون أن يقضى به العرف أو الاتفاق ، فإنه لا يحتاج به على المؤجر ، ويجب على المستأجر من الباطن أن يدفع ما عجله للمستأجر الأصلي مرة ثانية للمؤجر ، ويرجع على المستأجر الأصلي بما دفع . وغنى عن البيان أن ما يجب على المستأجر من الباطن أن يدفعه للمؤجر بموجب

(١) والنص يجرى على الوجه الآتى : « ما لم يكن ذلك قد تم قبل الإنذار وفقاً لعرف أو لاتفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن » ( م ٢/٥٩٦ مدني ) . ونظائر أن المقصود « بالاتفاق الثابت » هو الاتفاق « الثابت التاريخ » ، وأن كلمة « التاريخ » التي كان يجب ورودها بعد كلمة « ثابت » قد سقطت سهواً ( سليمان مرقس فقرة ٢٥٦ ص ٤٧٣ هامش ١ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٨١ ص ٤٤٠ هامش ٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٧ ص ٥٨٥ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٠٧ ص ٢٨٠ ) .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٨١ ص ٤٤١ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٧ ص ٥٨٥ - وقارن سليمان مرقس فقرة ٢٥٦ ص ٤٧٣ - وقد كان المشروع التمهيدى للفقرة الثانية من المادة ٥٩٦ مدني في آخرها يجرى على الوجه الآتى : « ما لم يكن ذلك قد تم وفقاً لعرف ويستند ثابت التاريخ » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٦ - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش ) . ولذلك جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « فإن كان قد سجل منها شيئاً قبل الإنذار ، فلا يكون هذا حجة على المؤجر إلا إذا كان قد تم وفقاً لعرف ويستند ثابت التاريخ وسابق على الإنذار » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٠ ) . ولكن بلغة مجلس الشيوخ عدلت النص ، فأصبح يجرى على الوجه الآتى : « ما لم يكن قد تم قبل الإنذار وفقاً لعرف أو لاتفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٧ - ص ٥٦٨ وانظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش ) .



الدعوى الشخصية المباشرة مضمون بامتياز المؤجر على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة بالعين المؤجرة، ويجوز الحجز على هذه المنقولات حجزاً تحفظياً، كما يجوز حبسها<sup>(١)</sup>.

٤٩١ - قبول المؤجر الإيجار من الباطن بعد حصوله : قلنا أنه إذا قبل المؤجر الإيجار من الباطن بعد حصوله ، فإن ذمة المستأجر الأصلية تبرأ من التزاماته نحو المؤجر ، وأن هذا القبول قد يكون صريحاً ، وقد يكون ضمناً كما إذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المستأجر من الباطن دون أن يبدي أى تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلية (م ٥٩٧ ملق)<sup>(٢)</sup> . وبيننا أيضاً التكييف القانوني لبراءة ذمة المستأجر الأصلية ، فهذه البراءة تقوم على أن المؤجر وهو دائن المستأجر الأصلية اتفق مباشرة مع المستأجر من الباطن على حوالة الالتزامات التي في ذمة المستأجر الأصلية إلى ذمة المستأجر من الباطن ، فتتحول هذه الالتزامات من ذمة المستأجر الأصلية<sup>(٣)</sup> ويحل محله فيها المستأجر من الباطن

(١) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٨١ ص ٤٤١ - وقرب استئناف مختلط ٢٨ نوفمبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ٧٢ - ١٢ مارس سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ٢٧٤ . فإذا كان المستأجر الأصل منوعاً من الإيجار من الباطن ، فإن استعمال المؤجر للدعوى المباشرة ضده يعتبر تنازلاً من الشرط المانع ( انظر آنفاً فقرة ٣٦٠ في الهامش ) . ويكون المؤجر في هذه الحالة امتياز على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة في العين المؤجرة بمقدار المستحق للمؤجر من الأجرة في ذمة المستأجر الأصل ( انظر آنفاً فقرة ٣٦٠ ) ، وهذه هي دعوى الامتياز العينية . أما الدعوى الشخصية المباشرة ، وتتناول كل أموال المستأجر من الباطن ولو لم تكن موجودة في العين المؤجرة ، فتكون بمقدار ما في ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصل .

وإذا كان المستأجر الأصل منوعاً من الإيجار من الباطن ، وتمسك المؤجر بالشرط المانع فطرد المستأجر من الباطن من العين المؤجرة ، فإن المؤجر لا يكون له في هذه الحالة لا دعوى شخصية مباشرة ولا دعوى امتياز عينية لأنه أذكر على المستأجر من الباطن صفته ، وإنما يكون له امتياز على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة في العين المؤجرة ، لا باعتبارها مملوكة لهذا الأخير ، بل باعتبارها داخلة ضمن منقولات المستأجر الأصلية ، ما لم يثبت المستأجر من الباطن أن المؤجر كان عالماً وقت دخول المنقولات في العين المؤجرة أنها ليست ملك المستأجر الأصل ( انظر آنفاً فقرة ٤٦٢ في الهامش ) . ويضمن الامتياز جميع ما في ذمة المستأجر الأصل للمؤجر .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٤٧٧ .

(٣) أما في التضمن الملحق القديم ، وهو لا يعرف حوالة الدين ، فقد كان التكييف القانوني -

طبقاً لأحكام حوالة الدين (م ٣٢١ ملغى)<sup>(١)</sup>. وتتحدد حوالة الدين هذه بمقتدار ما في ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصل<sup>(٢)</sup>.

ونرى من ذلك أنه إذا قبل المؤجر صراحة أو ضمناً الإيجار من الباطن بعد حصوله ، يصبح هو الدائن المباشر للمستأجر من الباطن بجميع التزامات المستأجر الأصل في حدود التزامات المستأجر من الباطن<sup>(٣)</sup>. ومن ثم يستطيع المؤجر أن يرجع مباشرة على المستأجر من الباطن بالأجرة ، ولكن في حدود ما في ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصل ، كما يستطيع أن يرجع عليه مباشرة في هذه الحدود بسائر التزامات المستأجر الأصل.

ولما كانت التزامات المستأجر الأصل قد انتقلت على النحو المتقدم إلى المستأجر من الباطن عن طريق الاتفاق المباشر بين المؤجر والمستأجر من الباطن ، فإن هذا الاتفاق يتضمن أيضاً أن تنتقل حقوق المستأجر الأصل قبل المؤجر إلى المستأجر من الباطن ، فيستطيع هذا الأخير أن يطالب المؤجر مباشرة بحقوق المستأجر الأصل في حدود حقوقه هو قبل المستأجر الأصل. وليس هذا عن طريق حوالة الحق ، فإن حوالة الحق تقتضي رضا الدائن وهو المستأجر الأصل. ولكن الاتفاق الذي تم بين المؤجر والمستأجر من الباطن على نقل حقوق المستأجر الأصل إلى المستأجر

كما جاء في كتابنا والإيجار ، حل الوجه الآتي : « يفهم من دفع المستأجر من الباطن الأجرة مباشرة للمؤجر أنه قبل أن تكون علاقته مباشرة بالمؤجر ، فيكون مسئولاً قبله مباشرة . وهو في الوقت ذاته مسئول قبل المستأجر الأصل . ولا تقتضي هذه المسئولية إلا إذا رضى هذا الأخير بذلك ، فيكون هناك تجديد دين بتغيير الدائن . . . أما إذا لم يرض المستأجر الأصل بهذا التجديد فيبقى دائماً مستأجر من الباطن ، وإذا قلنا لهذا الأخير بالتزاماته قبل المؤجر مباشرة (كان دفع له الأجرة) ، فيخلص من التزاماته قبل المستأجر الأصل بقدر ما أدى من هذه الالتزامات للمؤجر طبقاً لنظرية عدم الإثراء على حساب الغير ، وذلك لأن المستأجر وهو مسئول بدوره عن التزاماته كمتأجر قد تخلص من هذه الالتزامات بالتقدير الذي أداه المستأجر من الباطن للمؤجر - انظر حكم محكمة الاستئناف الأهلية في ١٦ يناير سنة ١٨٩٦ اقتضاء ٢ ص ٣٠٤ - محكمة الاستئناف المخططة في ٢٠ نوفمبر سنة ١٨٨٩ م ٢ ص ١١ (الإيجار الموقوف لفرة ٤٢١ ص ٥٢٨ هامش ١).

(١) انظر آتفاً فقرة ٤٨١.

(٢) انظر آتفاً فقرة ٤٨١.

(٣) ولا مانع من أن يتفق الطرفان على أن العقد الذي يحكم العلاقة فيما بينهما هو عقد

الإيجار الأصل (محمد ليب شنب فقرة ٣٥١).

من الباطن يكون سارياً في حق المستأجر الأصلي على الوجه الآتي : لم تعد للمستأجر الأصلي أية مصلحة في مطالبة المؤجر بحقوقه قبله ، فإن المستأجر الأصلي إذا طالب المؤجر بهذه الحقوق فلكي يؤديها إلى المستأجر من الباطن ، وقد قبل المستأجر من الباطن أن يستوفى مباشرة من المؤجر . ومن ثم تقوم ، بقبول المؤجر الإيجار من الباطن بعد حصوله ، علاقة مباشرة بينه وبين المستأجر من الباطن ، فيطالبه بالتزامات المستأجر الأصلي ويؤدي له حقوق هذا الأخير ، وذلك كله في حدود التزامات المستأجر من الباطن وحقوقه ، وفيما زاد على هذه الحدود تبقى العلاقة قائمة ما بين المؤجر والمستأجر الأصلي . وهكذا يخفى المستأجر الأصلي ، ولا يعود متوسطاً ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن ، في حدود الالتزامات والحقوق الناشئة من عقد الإيجار من الباطن . وهذا ما عتته المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى حين تقول : « أما سائر التزامات المستأجر ، غير دفع الأجرة ، فتبقى العلاقة غير مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلي ، إلا إذا قبل المؤجر الإيجار من الباطن بعد حصوله دون تحفظ ، أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ ، فعندئذ يخفى المستأجر الأصلي ، وتصبح علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن علاقة مؤجر بمستأجر ، لكل منهما أن يطالب الآخر بحقوقه بطريق الدعوى المباشرة (٤) » .

٤٩٢ — أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار منه الباطن منه حيث هو قوة المؤجر بالتنازل له وبالمستأجر منه الباطن منه : ويختص ، من استعراض علاقة المؤجر بالتنازل له وعلاقته بالمستأجر من الباطن على النحو الذى قدمناه ، أن هناك فروقاً بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ترجع إلى أن العلاقة في تنازل عن الإيجار علاقة مباشرة ، وهى علاقة غير مباشرة في الإيجار من الباطن . وتذكر من هذه الفروق ما يأتى :

١ — في التنازل عن الإيجار يرجع التنازل له على المؤجر بدعوى مباشرة يطالبه فيها بالتزامات المؤجر ، أما في الإيجار من الباطن فلا يجوز للمستأجر من

الباطن أن يطالب مباشرة المؤجر بالتزاماته ، وكل ما يستطيعه هو أن يطالبه بها باسم المستأجر الأصلي بطريق الدعوى غير المباشرة .

٢ - في التنازل عن الإيجار يرجع المؤجر على التنازل له بدعوى مباشرة يطالبه فيها بالتزامات المستأجر . أما في الإيجار من الباطن فالأصل أنه لا يجوز للمؤجر أن يطالب المستأجر من الباطن مباشرة بالتزاماته ، وإنما يجوز له ذلك عن طريق الدعوى غير المباشرة ، وهذا فيما عدا الالتزام بالأجرة فإنه يجوز للمؤجر أن يرجع به مباشرة على المستأجر من الباطن في حدود ما في ذمة هذا الأخير للمستأجر الأصلي ، وفيما عدا قبول المؤجر للإيجار من الباطن بعد حصوله فلان لكل من المؤجر والمستأجر من الباطن في هذه الحالة أن يرجع كل منهما مباشرة على الآخر .

٣ - وبالجملة تقوم ، في التنازل عن الإيجار ، علاقة مباشرة بين المؤجر والتنازل له . أما في الإيجار من الباطن فالعلاقة بين المؤجر والمستأجر من الباطن علاقة غير مباشرة ، إلا في حالتين عنيهما القانون تقوم فيها علاقة مباشرة بين الاثنين<sup>(١)</sup> .

---

(١) وقد يتعاقب المستأجر من الباطن ، كما يتعاقب التنازل لم من الإيجار ، فيؤجر المستأجر الأصل لمستأجر من الباطن ، ثم يؤجر المستأجر من الباطن بدوره لمستأجر من باطنه . فتكون العلاقة غير مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن الثاني ، ولا تقوم علاقة مباشرة إلا فيما يتعلق بالتزام الأجرة وإلا في حالة ما إذا قبل المؤجر صراحة أو ضمناً الإيجار من الباطن الثاني بعد حصوله . أما في تعاقب التنازل لم من الإيجار فتقوم علاقة مباشرة ما بين المؤجر والتنازل له الثاني ، قد سبق بيان ذلك ( انظر آنفاً فقرة ٤٨٦ - وانظر في تعاقب المستأجر من الباطن جودرى وقال ١ فقرة ١١٦٥ - فقرة ١١٨١ - بلانيول وريبير ١٥ فقرة ٥٩٣ ) .

## الفصل الثالث انتهاء الإيجار

٤٩٣ — أسباب زوال الضر بوجه عام : بينا في الجزء الأول من الوسيط (١) أن زوال العقد (disparition) يكون بالانقضاء (extinction) أو بالانحلال (dissolution) أو بالإبطال (annulation) .  
ولإبطال عقد الإيجار ينحصر للقواعد العامة ، حتى في أن يكون له أثر رجعي بخلاف الفسخ ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك (٢) . فلا شأن لنا به هنا .  
يبقى الانقضاء والانحلال . أما الانقضاء فهو السبب المألوف لانتهاء عقد الإيجار ، ولذلك نستبقه لبحثه تفصيلا فيما يلي . والانحلال قد يكون باتفاق الطرفين وهذا هو التقايل (résiliation conventionnelle) (٣) ، أو لأسباب أخرى يقررها القانون وأهمها الفسخ (résolution) (٤) .  
فالتقايل في عقد الإيجار يكون باتفاق المتعاقدين على إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته . ولا شك في جواز ذلك ، لأنهما كما استطاعا باتفاقهما أن يتعهدا بالتزامات ، يجوز لهما باتفاقهما كذلك أن يتحلا من هذه الالتزامات (٥) . والأهلية اللازمة للتقايل هي نفس الأهلية التي تلزم لانعقاد الإيجار (٦) . ويكون رضا كل من

(١) فقرة ٤٥٦ وما بعدها .

(٢) انظر آتفاً فقرة ٦٨ في المامش .

(٣) وقد يكون الانحلال بإلغاء العقد بإرادة منفردة (résiliation unilatérale) ، فيكون لأحد المتعاقدين أو لكل منهما الحق في أن يستقل بإلغاء العقد . ويقع ذلك في عقد الإيجار الذي لم تحدد له مدة ، فيجوز لكل من المتعاقدين أن يستقل بإلغائه بعد التنبيه على الآخر في مدة معينة ، وقد سبق بيان ذلك .

(٤) وذلك حتى لو فرض التشريع حداً أدنى لمدة الإيجار كما هو في إيجار الأراضي الزراعية حيث لا يجوز أن تقل المدة عن ثلاث سنوات ، أو أوجب امتداد الإيجار بعد انقضاء مدته ، فإن التقايل يجوز حتى قبل انقضاء الحد الأدنى الذي فرضه القانون ، وحتى في أثناء امتداد الإيجار المفروض بحكم القانون (بلائيول وديبير ١٠ فقرة ٦٢٣) .

(٥) بلائيول وديبير ١٠ فقرة ٦٢٣ — أنيسكلويدي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة



في تطبيقاته المختلفة عند الكلام في التزامات كل من المتعاقدين<sup>(١)</sup> . وقد كان المشروع التمهيدى للتنين المدنى الجديد يتضمن نصا عاما في النسخ هو المادة ٨٠٣ من المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « إذا أدخل أحد الطرفين بالالتزامات التي يفرضها عليه عقد الإيجار ، كان للطرف الآخر أن يطلب فسخ العقد ، مع التعويض إذا كان له مقتضى . فإن كان المؤجر هو الذى طلب الفسخ ، شمل التعويض الأجرة عن المدة اللازمة لإيجار العين ثانية وما يتبقى من الأجرة في المدة الباقية من الإيجار الأول<sup>(٢)</sup> . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد هذا النص ما يأتى : « ليس هذا النص إلا تطبيقاً للقواعد العامة في فسخ العقود الملزمة للجانبين ، ولكن يلاحظ ما يأتى : ( ١ ) قدر التعويض بالنسبة للمؤجر بمقدار الأجرة عن المدة اللازمة لإيجار العين وما يتبقى من الأجرة في المدة الباقية من الإيجار الأول ، ولا يمكن تقدير ذلك إلا إذا عرف متى تؤجر العين ثانية وبأى أجرة . فإن لم يكن هذا معروفاً وقت صدور الحكم قدره القاضى تقديرأ اجتهادياً<sup>(٣)</sup> ،

( ١ ) وقد قضت محكمة الاستئناف المختصة بأنه إذا لم يف المؤجر بما تعهد به من سداد الدين التي رعت العين المؤجرة رهناً رسمياً لفنان سداها ، جاز للمستأجر أن يفسخ عقد الإيجار ( استئناف مخطوط ٧ مايو سنة ١٩٤٠ م ٥٢ ص ٢٤٧ ) .

( ٢ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٨ في الهامش . ويقابل هذا النص المادة ٢٨٨/٤٧٣ من التنين المدنى القديم ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « يفسخ الإيجار بعدم وفاء أحد المتعاقدين بما ألزم به للآخر أو بعدم قيامه بالواجبات المبينة في المواد السابقة بغير إخلال بالتأمينات التي هي بالنسبة لما يستحقه المؤجر عبارة عن الأجرة المقابلة لزمن الخلو بين النسخ والتأجير وما يتبقى من الأجرة في المدة الباقية من الإيجار الأول عما كانت عليه فيه » . وتتفق أحكام هذا النص مع أحكام نص المشروع التمهيدى ، كما تتفق مع القواعد العامة ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٩ في الهامش ) - وانظر استئناف مخطوط ١٢ مايو سنة ١٩٢١ م ٣٣ ص ٣٣١ - ١٧ أبريل سنة ١٩٢٢ م ٣٥ ص ٣٦٤ - ٥ يونيو سنة ١٩٢٢ م ٣٥ ص ٤٩١ - ١٣ مايو سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٣٦٥ - ١٠ يناير سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ١٨٥ - ٣ مايو سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٤٣٧ - ١٠ مايو سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٤٥٦ - ٥ يونيو سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٣٩٤ - أول ديسمبر سنة ١٩٣٦ م ٤٩ ص ٢٨ .

( ٣ ) ويراضى في تقدير مدة الخلو العرف أو الاتفاق الصريح مع الاستئناس بمواهب الإغلاء القانونية ( جيوار ١ فقرة ٥٠٨ - بودى وقال ١ فقرة ٣٤٧ - بلانويل وريير ١٠ فقرة ٦٣٥ ) - وإذا قدر التعويض تقديرأ اجتهادياً لم يرد منه شيء للمستأجر حتى لو أجرت العين قبل انقضاء مدة الخلو التي أخذ منها المؤجر تعويضاً، والتي كان تقديرها فرضاً من أول =

أو أجل الحكم حتى توثر العين ثانية أو حتى تنتهى مدة الإيجار الأول إذا طلب المؤجر ذلك. (٢) إن فسخ الإيجار وهو عقد مستمر لا يزول ما ترتب عليه من الآثار في الماضي، لأن التي المدة انتفع بها المستأجر بالعين قبل الفسخ يقابلها ما دفعه من الأجرة<sup>(١)</sup>. وقد أشير في المذكرة الإيضاحية إلى أنه لا مانع من حذف هذا النص من المشروع إذا أن حكمه يستخلص من القواعد العامة، وقد حذف فعلاً لهذا السبب في لجنة المراجعة<sup>(٢)</sup>. وقد قدمنا عند الكلام في

— الأمر، وحتى لو لم تنقص الأجرة الجليدة من الأجرة القديمة (جرائمولان في العقود ققرة ٤٢٢ - جيوار ١ ققرة ٥٠٩ - بودرى وقال ١ ققرة ٣٤٨ - انظر عكس ذلك أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage ققرة ٧٥٩). حل أنه إذا لم يصدر حكم نهائى بالتعويض مقدراً على هذا الأساس، فإنه يجوز للمستأجر أن يثبت أن المؤجر لم يلحقه أى ضرر، كان أجر العين بعد الفسخ فوراً بأجرة أقل فلا يستحق أى تعويض (استئناف مخطط ٩ يناير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٧٧) ، أو أنه يستحق تعويضاً أقل كان أجر العين بأجرة مساوية أو بأجرة أقل سيراً وكانت مدة الخلو أقل من المتوقع فيستحق تعويضاً أقل. ولكن عبه الإثبات في هذا يقع على المستأجر (بلانويك وريير ١٠ ققرة ٦٣٥ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage ققرة ٧٥٩ - نقض فرنسي ٢١ مايو سنة ١٩٤٦ جازيت دي باليه ١٩٤٦ - ٢ - ٢٨) ، أو أنه تمت فلم يؤجر العين لرأب في استيجارها (استئناف مخطط ٦ نوفمبر سنة ١٩٢٨ م ٤١ ص ١٩) ، أو أن المؤجر استعمل العين فيستول ما يقابل هذا الانتفاع (استئناف مخطط ٢٨ يناير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٦٧) .

وقد يلجأ المؤجر إلى طريقة عملية، وهي إيجار العين بالزيادة العلى مها قلت الأجرة، فيستطيع بذلك تحديد التعويض اللازم. ويلاحظ أن المؤجر غير ملزم بطلب الفسخ إذا لم يقيم المستأجر بالتزاماته، بل يجوز أن يطلب التنفيذ العلى فيبقى المستأجر في العين، ويطلبه بتنفيذ التزاماته كدفع الأجرة بأكملها عن بقية مدة الإيجار، ولا يقتصر كما في حالة المطالبة بالفسخ على طلب الأجرة عن مدة الخلو والفرق بين الأجرتين في المدة الباقية (استئناف مخطط ٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٩٢ - وانظر الإيجار المؤلف ٤٩٩) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٥ ص ٥٧٨ - ص ٥٧٩ في الماشى .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٩ في الماشى - وقد ورد في التفتين المفق العراق نص يقابل الفقرة الأولى من نص المخلوف وفي نفس المعنى، وهو نص المادة ٧٨٢ مدني عراق ويجرى على الوجه الآتي : « إذا أخل أحد الطرفين بالتزامات التي يفرضا عليه عقد الإيجار، كان الطرف الآخر أن يطلب فسخ العقد مع التعويض إن كان له عمل، وذلك بعد إنذاره بتنفيذ التزامه » - انظر حباس حسن الصراف ققرة ١٠٠٧ - ونص المادة ٥٩٥ من تفتين الموجبات والقود الثاني على ما يأتى : « تفسخ الإجارة لمصلحة المؤجر مع الاحتفاظ له بهنل المثل والضرر عند الانتضاء : أولاً - إذا استعمل المستأجر الشيء المأجور لمصلحة غير التي أهد لأجلها بحسب ماهية أو بمقتضى الاتفاق - ثانياً - إذا أعمل المستأجر المأجور على وجه يفتى -



فسخ الإيجار لعدم دفع الأجرة - وهو السبب الغالب لطلب الفسخ - أن للمحكمة أن تقدر أسباب الفسخ ففسخ الإيجار أولاً ففسخه ، وقد يوجد شرط في العقد يحتم الفسخ على درجات متفاوتة وبينما أثر هذا الشرط (١) . وليس للفسخ أثر رجعي (٢) ، كما تقول المذكرة الإيضاحية ، وهذا يرجع لطبيعة عقد الإيجار فهو عقد زمني ، وما نفذ منه لا يمكن الرجوع فيه (٣) . ويترتب

= إلى إلحاق ضرر هام به . ثالثاً - إذا لم ينفذ ما استحق من بدل الإيجار . ( وأحكام التقنين البتاني هذه تتفق مع أحكام التقنين المصري ) .

( ١ ) انظر آتفاً فقرة ٢٥٠ - فإذا كان الشرط للفاسخ للصريح لا يفي من الإطّار ، وجب حل من يطلب الفسخ من المتعاقدين أن يطرد المتعاقد الآخر قبل رفع الدعوى (م ١٥٨ ملق) . وانظر في وجوب الإطّار في عهد التقنين الملحق القديم استئناف غنط ١٢ مايو سنة ١٩٢١ م ٣٣ ص ٣٣١ - حكس ذلك بنى مزار ٢٦ يونيو سنة ١٩٣٩ الحاماة ٢٠ رقم ١٨٩ ص ٥١٢ - وانظر في إمكان طرد المستأجر بعد الفسخ عن طريق التقضاء المستجلب استئناف غنط ٣ ديسمبر سنة ١٩٢٥ م ٢٨ ص ٨١ - ٤ مارس سنة ١٩٢٦ م ٢٨ ص ٢٧١ .

( ٢ ) أنسيلو يدي دالوز ٣ لفظ *Louage* فقرة ٧٥٥ - الإيجار للمؤلف فقرة ٥٠١ - عهد الفتح عهد الباقي فقرة ٢٣٩ ص ٢٨٢ وفترة ٣٣٢ ص ٥١٦ - مصور مصطفى مصور فقرة ٢٢٧ - عهد المنتم أفرج الصلة فقرة ٢٣٣ - وهناك رأى يذهب إلى أن الإيجار يفسخ حقه بالنسبة إلى الماضي فيكون فسخ أثر رجعي ، ولكن لا يرد الموجر الأجرة من المدة التي انقطع بها المستأجر بالعين لأنها أصبحت مستحقة له ، لا بناء على عقد الإيجار الذي فسخ ، بل بناء على أنها تعويض عن انقطاع المستأجر بالعين . وهذا ما قرره محكمة الاستئناف الوطنية ، فقلقت بأنه من المبادئ المقررة في مواد الإيجار أن فسخ عقد الإيجار يترتب عليه إلغاؤه وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبلاً ، وتسرى نتائج الفسخ من وقت حصوله على المدة اللاحقة عليه ، فلا يلزم المستأجر بدفع الأجرة عن هذه المدة بحيث إذا دفعت أجرة عنها وجب على الموجر أن يردّها . أما بالنسبة للمدة السابقة على فسخ عقد الإيجار فإن الأجرة لا تكون مستحقة للمؤجر إلا باعتبار أنه انقطع بالعين للمؤجرة ، ولا يلزم المستأجر بشيء منها إلا بمقدار انقضاءه بالعين (استئناف وطني ٢٩ يونيو سنة ١٩٢٥ الحاماة ٦ رقم ٩٨ ص ١٣١ - وانظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ٢٦٠ ص ٤٨١) . وقد قلنا أن الفرق ما بين اعتبار الأجرة من الماضي تعويضاً أو أجرة يتبين في أن الأجرة مضمونة باختيار وحسب وجيز تحفظ والتعويض غير مضمون بشيء من ذلك ، ولكن التعويض من جهة أخرى لا يتقدم إلا بنفس حشرة من أما الأجرة فتتقدم بنفس سنوات فقط (سليمان مرقس فقرة ٢٦٠ ص ٤٨١ حاشي ١ - وانظر آتفاً فقرة ٧٢) .

( ٣ ) بودري وقال ١ فقرة ١٣٩١ - بيدان ١١ فقرة ٥٣٢ - بلانول وريير ١٠ فقرة ٦٣٤ - كولان وكايغان ودي لاموراندوير ٢ فقرة ١٠٤٦ - جورمان ٢ فقرة ١٢٣٨ - هذا وقد يفسخ عقد الإيجار مع ذلك يبيح المستأجر في العين بعد الفسخ بطلب الموجر ودون معارضة منه ، فيجوز أن يحل ذلك على أن الإيجار قد تجدد تجديداً شمسياً على النحو الذي ستراه عند الكلام في التجديد الشمسى ( مصر الوطنية مبسجل ٦ مارس سنة ١٩٣٩ الحاماة ٢٠ رقم ١٣٢ ص ٢٦٢) .

على ذلك ، كما قلنا في التنايل ، أن المستأجر إذا كان قد عجل الأجرة عن مدة تلى فسخ الإيجار استردها بعد حكم ما قد يحكم به عليه من تعويض بسبب الفسخ أو بسبب التأخر في إخلاء العين ، وإذا كان للمؤجر أجرة مستحقة عن مدة سابقة على الفسخ استوفاهما<sup>(١)</sup> .

وقد يكون هلاك العين المؤجرة هو سبب انقراض العقد ، وقد سبق بيان حكم هذا الهلاك<sup>(٢)</sup> . وقد المؤجر للملكية العين المؤجرة سواء كان التقيد مادياً كما في هلاك العين أو قانونياً كما في انتقال ملكيتها ، يفسخ بوجه عام عقد الإيجار . وانتقال ملكية العين من أهم أسباب انتهاء الإيجار ، فنسبقيه لبحثه تفصيلاً فيما يلي . وقد يفقد المؤجر ملكية العين المؤجرة لأسباب أخرى ، فيفسخ عقد الإيجار تبعاً لذلك . ومن أهم أسباب فقد المؤجر للملكية العين نزع هذه الملكية للمنفعة العامة ، وفسخ العقد الذى يملك المؤجر بموجبه العين المؤجرة .

فإذا نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة حدث في حكم الهالكه هلاكاً كلياً ، والهالك هنا ليس مادياً كما قلنا ، بل هو هلاك قانونى<sup>(٣)</sup> ، ويكون له حكم الهلاك المادى بسبب أجنبى . ويترتب على ذلك أن عقد الإيجار يفسخ ، ولا يجوز للمستأجر أن يطالب المؤجر بتعويض ، ولكن له أن يأخذ تعويضاً مستقلاً من نازع الملكية طبقاً لأحكام قانون نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>(٤)</sup> .

(١) بلانيول وزير ١٠ فقرة ٦٣٤ .

(٢) انظر آتفاً فقرة ٢٣١ وما بعدها .

(٣) انظر آتفاً فقرة ٢٣١ .

(٤) الإيجار المؤلف فقرة ٤٩٠ - وقد قضت محكمة النقض بأن المستأجر يستحق تعويضاً بموجب المادة ٧ من قانون نزع الملكية الصادر في ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٠٦ ، حتى لو كانت مدة الإيجار الأصلية قد انقضت قبل نزع الملكية وكان الإيجار متداً تلقائياً بحكم القانون (نقض مدني ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٩ مجموعة أحكام النقض ١٠ رقم ٧٨ ص ٥١٤) . وقضت أيضاً بأن نزع الملكية للمنفعة العامة كما يكون بطريق مباشر باتباع القواعد والإجراءات التي قررها قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر في ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٧ والمعدل في ١٨ يونيو سنة ١٩٣١ ، يمكن أن يكون أيضاً بطريق غير مباشر : إما تنفيذاً للمرسوم الصادر باعتماد خط التنظيم قبل صدور مرسوم نزع الملكية وذلك باتفاق الحكومة مباشرة مع أصحاب الشأن ، وإما بضم الحكومة إلى المال العام عقاراً مملوكاً لأحد الأفراد دون أن تتخذ الإجراءات المنوّه عنها في قانون نزع الملكية المذكور . وذلك لأن الاستيلاء في هذه الحالات الأخيرة يستتبع نزع ملكية العقار بالفعل .

وإذا فسخ العقد الذي يملك المؤجر بموجبه العين المؤجرة لسبب من أسباب الفسخ ، كتحقق شرط فاسخ علقت عليه ملكية المؤجر ، أو عدم قيام المؤجر بالالتزامات الناشئة من عقد تملكه وفسخ هذا العقد تبعاً لذلك ، أصبح المؤجر غير مالك للعين ، وجاز للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار لعدم تمكن المؤجر من القيام بالتزاماته<sup>(١)</sup> . على أن الإيجار يكون نافذاً في حق من آلت إليه الملكية ، إذا كان ثابت التاريخ قبل زوال سبب ملكية المؤجر ولم يكن هناك توافق بين المؤجر والمستأجر على النحو الذي بيناه فيما تقدم<sup>(٢)</sup> . وفي هذه الحالة لا يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار ، بل يبقى العقد قائماً إلى انقضاء مدته فيما بين المستأجر ومن آلت إليه ملكية العين المؤجرة<sup>(٣)</sup> .

= ونقل الحيازة من المالك الأصل إلى الدولة ، فيتحقق بهذا حكمه تماماً . وإذن فيشترط منه ، أسوة بنزع الملكية بالطريق العادي ، جميع الحقوق المنصوص عنها في القانون المشار إليه لأولى الشأن من ملاك ومستأجرين وأصحاب حق المنفعة وغيرهم . ولا يؤثر في ذلك أن نزع الملكية لم يصدر به مرسوم ، لأن النص الوارد بالمادة الخامسة من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة ، حين أشار إلى هذا المرسوم وإلى نشره في الجريدة الرسمية ، لم يقصد بذلك إلا تقرير حكم نقل المقار المزروعة ملكيته إلى ملك الدولة وإضافته إلى المنافع العمومية من يوم نشر المرسوم ، بغض النظر عن دفع المقابل بعد الاتفاق عليه أو تقديره . فإذا لم تر الدولة داعياً لهذا المرسوم ، واكتفت بالاتفاق ودياً مع المالك ، فلا يمكن أن يكون هذا الاتفاق سبباً في عدم تطبيق قانون نزع الملكية وإسقاط حقوق المستأجرين وأصحاب المنفعة التي رعاها القانون المذكور ونظماً قبل هذا المالك . فإذا سارع المالك في هذه الحالة إلى الاتفاق على التمن دون أن يدعو المستأجرين للجلسة المحددة لذلك ليطالبوا بحقوقهم في التمييز عن الضرر الذي لحق بهم مباشرة من نزع الملكية ، فإن المستأجر له أن يرجع على المالك المؤجر بالتمييز عما لحقه من الضرر بسبب نزع الملكية (نقض مدني ١٥ أبريل سنة ١٩٤٣ مجموعة عمر ٤ رقم ٤٧ ص ١٢٤) .

وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن التمييز المستحق للمستأجر من نزع الملكية ليس هو عما فاتته من منفعة العين المؤجرة في المدة الباقية من الإيجار ، بل عما لم يستطع تجنبه من خسارة بانتقاله من العين المؤجرة إلى عين أخرى (استئناف مختلط ٩ مايو سنة ١٩٣٣ م ٤٥ ص ٢٧٠) - وانظر في استحقاق المستأجر لتمييز مستقل بسبب نزع ملكية العين المؤجرة استئناف مختلط ٦ يناير سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٣٤ .

(١) ولكن لا ينتهي الإيجار من تلقاء نفسه (استئناف مختلط ٣ مايو سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ٢٩٤) .

(٢) انظر أيضاً فقرة ٣٤ .

(٣) الإيجار الملزف فقرة ٤٩١ - سليمان مرقس فقرة ٤٩١ . أما إذا أبطل عقد تملك -

٤٩٤ - أسباب أخرى لزوال العقد بسبب زوال الالتزام : وهناك أسباب أخرى لزوال العقد ترتب على زوال الالتزام . ونذكر من هذه الأسباب ثلاثة :

١ - صيرورة الالتزام في عقد الإيجار مرهقاً بسبب حادث طارئ ، ويرتب على ذلك رد الالتزام إلى الحد المعقول مما قد يستتبع إنهاء عقد الإيجار ، وهذا ما يسمى بفسخ الإيجار للعذر ، ولأهمية هذا السبب نستقيبه لبحثه تفصيلاً فيما يلي .

٢ - تحقق شرط فاسخ علق عليه التزام المؤجر أو التزام المستأجر : وقد سبق أن بينا أنه يجوز أن يعلق المؤجر الإيجار على شرط فاسخ كأن يشترط فسخ الإيجار إذا تزوج ابنه حتى يستطيع هذا سكنى العين ، ويجوز أن يعلق المستأجر استيجاره للمنزل على شرط ألا يشتري منزلاً آخر يسعى لشراؤه . فهذا شرط فاسخ ، قد يتحقق ويتزوج ابن المؤجر أو يشتري المستأجر المنزل الذي يسعى لشراؤه فيفسخ الإيجار قبل انقضاء مدته<sup>(١)</sup> ، وقد لا يتحقق فيبقى الإيجار سارياً إلى نهاية المدة . والشرط الفاسخ في الإيجار لا يكون له

---

= المؤجر فإنه يصبح غير مالك للعين المؤجرة بأثر رجعي ، ويكون حكم الإيجار الصادر قبل الإبطال هو حكم الإيجار الصادر من الحائز للعين . فيكون الإيجار صحيحاً وناظراً في حق المالك الحقيقي - وهو من آلت إليه ملكية العين بعد الإبطال متى كان المستأجر حسن النية ( انظر آنفاً ) فقرة ٥٣ ) .

وكذلك الحكم فيما لو استحققت للعين المؤجرة ، فإن الإيجار يكون صادراً من حائز للعين غير مالك . وقد ورد في تقنين الموجبات والنفود البناني نص في هذه المسألة يقضي بخلاف هذا الحكم ، إذ تنقض المادة ٥٩٩ من هذا التقنين بأنه « إذا نزلت ملكية المأجور بدعوى الاستحقاق ، فالمتحق يكون غيراً بين أن يبق الإيجارات الجارية أو أن يفسخ العقد ، وإنما يلزمه في الحالة الثانية إصطاء المهلة المقررة إذا كان المستأجر حسن النية . ولا يحق للمستأجر أن يرجع على غير المؤجر بطلب الأجرة والتعويضات الواجبة له عند الانقضاء » .

( ١ ) وإذا تحقق الشرط الفاسخ ، فالأصل أن يفسخ الإيجار بمجرد تحقق الشرط دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء في مواعيد معينة ، وهذا هو مقتضى تطبيق القواعد العامة في تحقق الشرط الفاسخ . ولكن هذا لا يمنع المتعاقدين من أن يتفقا على وجوب التنبيه بالإخلاء في مواعيد يحددها ، وقد افترض القانون في المادة ٦٠٧ من أن المتعاقدين إذا اتفقا على شرط فاسخ يقضى بالتفاسخ الإيجار إذا جدت للمؤجر حاجة شخصية للعين ، إنما أرادوا عند تحقق الشرط أن يذهب المؤجر على المستأجر =

أثريجى<sup>(١)</sup> ، كما هو الأمر في فسخ عقد الإيجار ولنفس السبب . فالإيجار عقد زمني ، وما نفذ منه لا يمكن الرجوع فيه<sup>(٢)</sup> .

٣ - اتحاد النمة : وقد ينتهي الإيجار أيضاً بأن يزول الالتزام فيه باتحاد النمة<sup>(٣)</sup> . فإذا ورث المستأجر المؤجر ، أو ورث المؤجر المستأجر ، أو اشترى المستأجر العين المؤجرة فحل محل المؤجر ، انتهى الإيجار قبل انقضاء مدته باتحاد النمة . وإذا كان السبب في اتحاد النمة قد زال أثره بأثريجى ، كما إذا اشترى المستأجر العين المؤجرة ثم فسخ البيع لعدم دفع الثمن ، اعتبر الإيجار كأنه لم ينته أصلاً ، ووجب على المستأجر أن يدفع الأجرة التي لم يدفعها عن المدة الماضية وأن يوفى بالتزاماته كمستأجر إلى نهاية مدة الإيجار<sup>(٤)</sup> . أما إذا كان سبب اتحاد النمة قد زال بدون أثريجى ، كما إذا اشترى المستأجر العين ثم باعها بعد ذلك ، فإن هذا لا يؤثر في انتهاء الإيجار باتحاد النمة<sup>(٥)</sup> .

٤٩٥ - ما استبقى من أسباب انتهاء الإيجار : هذا وقد استبقينا أهم أسباب الإيجار لبحثها بالتفصيل ، وهي انقضاء مدة الإيجار وانتقال ملكية

= بالإغلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ مدني . وهذا مجرد افتراض يجوز المتعاقدين استبعاده والرجوع إلى تطبيق القواعد العامة ، وذلك بأن يتفقا على عدم وجوب التنبيه بالإغلاء عند تحقق الشرط الفاسخ . فإذا لم يوجد نص خاص في القانون ، وجب الرجوع إلى القواعد العامة ، وهي تقضي بانفساخ الإيجار بمجرد تحقق الشرط الفاسخ دون حاجة إلى التنبيه بالإغلاء ، وذلك ما لم يتفق المتعاقدان على وجوب التنبيه بالإغلاء في المواعيد التي يحددها ( انظر قريباً من هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ٢٩١ - وانظر عكس ذلك وأنه يجب دائماً التنبيه بالإغلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٩٣ مدني عند تحقق الشرط الفاسخ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٢٢ ص ٥١٦ ) .

( ١ ) أنسيلوبيدي دالورز ٣ لفظ Louage فقرة ٧٣٤ .

( ٢ ) انظر في ذلك أنفاً فقرة ٦٨ .

( ٣ ) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان الحكم قد خلص في قضائه إلى اعتبار أن عقد الإيجار الذي تستند إليه الطاعنة صاو لا وجود له يبرأ المستأجر لعين المؤجرة إليه ، ومن ثم تكون دعوى الإغلاء على غير أساس ، فإن هذا الذي قدره الحكم لا خطأ فيه . ذلك أنه بعد أن أقامت المحكمة قضائها على انتهاء عقد الإيجار يكون في غير محله اعتمادها على هذا العقد ، بحجة أن المؤجر حتى لو كان غير مالك الحق في طلب إغلاء المستأجر إذا تأخر في دفع الأجرة المستحقة ( نقض مدني ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٢٠ ص ١٢٥ ) .

( ٤ ) بودري وقال ١ فقرة ١٣٤٦ .

( ٥ ) بودري وقال ١ فقرة ١٢٤٦ - وانظر في ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٤٩٤ .

العين المؤجرة والعذر الطارئ . وينطوى تحت العذر الطارئ - كتطبيقات خاصة - موت المستأجر ، وإعساره ، وتغيير الموظف أو المستخدم محل إقامته . أما إذا وجدت للمؤجر حاجة شخصية للعين فلا يعتبر هنا علراً طارئاً ، ولا يجوز انتهاء الإيجار لهذا السبب إلا إذا اتفق على ذلك<sup>(١)</sup> .

وتقسم هذه الأسباب قسمين . نضع في القسم الأول منهما انقضاء المدة وهو السبب المألوف لانتهاء الإيجار . ونضع في القسم الثاني السببين الآخرين اللذين ينتهي بهما الإيجار قبل انقضاء مدته ، وهما انتقال ملكية العين المؤجرة والعذر الطارئ . فنبحث : ( أولاً ) انتهاء الإيجار بانقضاء مدته . ( ثانياً ) انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته .

## الفرع الأول

### انتهاء الإيجار بانقضاء مدته

٤٩٦ - سألتاه الإيجار كما قدمنا عقد موقت<sup>(٢)</sup> ، فلا بد من أن ينتهي إذا انقضت مدته . وقد ينتهي الإيجار ، سواء بانقضاء مدته أو بأى سبب آخر ، ومع ذلك يبقى المستأجر في العين المؤجرة برضاء المؤجر فيجدد الإيجار تجديداً ضمناً .

فنبحث إذن مسألتين : ( ١ ) كيف ينتهي الإيجار بانقضاء مدته . ( ٢ ) التجديد الضمني للإيجار .

( ١ ) وهذه هي الأسباب التي ذكرها التفتين المدنى الجديد تحت عنوان « انتهاء الإيجار » لأهيتها ، وترك ما عداها من الأسباب لقواعد العامة . ولم يراع التفتين المدنى الجديد ، فيما أورده من أسباب انتهاء الإيجار ، ترتيباً خاصاً . بل هو أورد أولاً الأسباب التي أوردتها التفتين المدنى القديم ، فذكر انقضاء المدة ، ثم ذكر الأسباب المتعلقة بالمستأجر وهي موته وإعساره ، فالأسباب المتعلقة بالعين المؤجرة وهي انتقال ملكيتها . ثم أورد بعد ذلك ما استحدثه من الأسباب ، فذكر العذر الطارئ ، بعد أن استبعد من نطاقه أن تجد للمؤجر حاجة شخصية للعين ، ثم ذكر تطبيقاً عاماً للعذر الطارئ هو تغيير الموظف أو المستخدم محل إقامته .

( ٢ ) انظر أيضاً فقرة ١١٤ .

## المبحث الأول

### كيف ينتهى الإيجار بانقضاء مدته

٤٩٧ - **فرضاه** : قدما أن المتعاقدين فى الإيجار إما أن يتفقا على تحديد مدة معينة ، وإما أن يعقدا الإيجار لمدة غير معينة أو يسكتا عن تحديد المدة أو ينعزلن لإثبات المدة التى يدعيها أى منهما<sup>(١)</sup> .  
فنتناول كلا من هذين الفرضين<sup>(٢)</sup> .

### المطلب الأول

#### المتعاقدان اتفقا على تحديد مدة معينة

٤٩٨ - **الطرق المختلفة لتحديد المدة** : يحدد المتعاقدان المدة عادة بإحدى طرق ثلاث : ( ١ ) يحددان مدة ينتهى بانقضائها العقد . ( ٢ ) يحددان مدة ينتهى بانقضائها العقد بشرط أن ينبه أحدهما على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء المدة بأجل محدد . ( ٣ ) يحددان مدة مقسمة إلى آجال معينة . ويجوز لكل من المتعاقدين أن ينبه على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء أى أجل من هذه الآجال .

( ١ ) انظر آتياً فقرة ١١٤ .

( ٢ ) وقد كان المشروع التمهيدى لكتابين المدف الجديد يشتمل على نص ينظم هذين الفرضين ، فكانت المادة ٨٠٠ من هذا المشروع تجرى على الوجه الآتى : ١ - ينتهى الإيجار بانتهاء المدة المحددة فى العقد ، دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، ما لم يكن مشروطاً فى العقد أن الإيجار يمتد مدة أخرى ، محددة أو غير محددة ، عند عدم تنبيه بالإخلاء فى ميعاد معين قبل انقضاء مدة الإيجار . ٢ - فإذا لم تحدد مدة الإيجار ، أو كان العقد لمدة غير محددة ، فإن أحكام المادة ٧٦١ هى التى تسرى . وقد حذف الجزء الأخير من الفقرة الأولى والفقرة الثانية كلها فى لجنة المراجعة ، اكتمله بتطبيق المادة ٧٦١ من المشروع ( يقابلها م ٣٦٥ مدنى ) وبطبيق القواعد العامة فى طرق تحديد المدة المبنية فى عقد الإيجار ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٢ ) - وانظر الملامح التالية .  
هذا ويلاحظ أن كل ما سذكره فى انتهاء الإيجار بانقضاء المدة إنما يكون حيث لا يتعارض ذلك مع التشريعات الاستثنائية التى تقضى فى أحوال كثيرة باستناد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته . فإذ كانت هذه التشريعات قائمة ، وجب اتباعها دون الأحكام التى سيأتى ذكرها هنا .  
وسنتناول هذه التشريعات الاستثنائية عند الكلام فى إيجار الأماكن وفى إيجار الأراضي الزراعية .

## § ١ - تحديد مدة ينهى بانقضائها العقد

٤٩٩ - نصوص قانونية : تنص المادة ٥٩٨ من التقنين المدني على ما يأتي :

« ينتهى الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء »<sup>(١)</sup> .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم المادتين ٣٨٢/٤٦٧ و ٣٨٥/٤٧٠<sup>(٢)</sup> .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٦٥ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٩٧ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٧٩ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٩٠<sup>(٣)</sup> .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٠٠ من المشروع التمهيدى على الوجه

الآتي : ١ - ينتهى الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد ، دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، ما لم يكن مشروطاً في العقد أن الإيجار يمتد إلى مدة أخرى ، محددة أو غير محددة ، عند عدم التنبيه بالإخلاء في ميّاد معين قبل انقضاء مدة الإيجار . ٢ - فإذا لم تحدد مدة الإيجار ، أو كان العقد لمدة غير محددة ، فإن أحكام المادة ٧٦١ هي التي تسرى . وفي لجنة المراجعة حذف الجزء الأخير من الفقرة الأولى والفقرة الثانية كلها اكتفاء بتطبيق المادة ٧٦١ من المشروع ، وأصبح النص بعد هذا الحذف مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٢٧ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٢٦ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٩٨ (مجموعة الأعمال التصديقية ٤ ص ٥٧١ - ص ٥٧٣) .

(٢) التقنين المدني القديم م ٤٦٧/٣٨٢ : ينتهى الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها .

م ٤٧٠/٣٨٥ : لا احتياج لتنبيه بإخلاء المثل إذا كانت مدة الإيجار معينة في العقد .

(وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد) .

(٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٦٥ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٥٩٧ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٧٩ : ١ - ينتهى الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد دون حاجة

إلى تنبيه بالإخلاء ، ما لم يكن مشروطاً في العقد أن الإيجار يمتد إلى مدة أخرى محددة أو غير محددة عند عدم التنبيه بالإخلاء في ميّاد معين قبل انقضاء مدة الإيجار . ٢ - فإذا لم تحدد مدة الإيجار أو كان العقد لمدة غير محددة ، طبقت أحكام المادة ٧٤١ .

(ونص التقنين العراقي يطابق نص المشروع التمهيدى للتقنين المصري وهو النص الذي أسلفنا ذكره - وأحكام التقنينين متفقة - انظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٩٦ وما بعدها) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٩٠ : إن إجابة الأشياء تنهى حتماً عند حلول الأجل

المتفق عليه بين المتعاقدين بدون حاجة إلى طلب التخلية ، مع مراعاة الاتفاق المخالف إذا وجد ومراعاة الأحكام المختصة بإيجار الأراضي الزراعية .

(وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري) .



٥٠٠ - انتهاء الإيجار بمجرد انقضاء المدة دون حاجة إلى تنبيه بأى صورة:

ويخلص من النص السالف الذكر أن المتعاقدين إذا اتفقا على تحديد مدة في العقد ينهى بانقضائها الإيجار ، فإنما يريدان بذلك أن العقد ينتهى بمجرد انقضاء المدة المحددة دون أى إجراء آخر<sup>(١)</sup> . فلاحاجة إذن للتنبيه بالإخلاء ، ما دام التنبيه ليس مشروطاً في العقد<sup>(٢)</sup> .

فإذا انقضت المدة المحددة وانتهى عقد الإيجار بانقضائها على النحو المتقدم ، وبقي المستأجر مع ذلك في العين المؤجرة دون رضا المؤجر ، فإنه لا يعد مستأجراً بل مغتصباً ، إذ لا سند له في البقاء في العين (occupant sans titre) ، ويجوز الحكم عليه بالإخلاء<sup>(٣)</sup> ، ويجب أن يكون الحكم مشمولاً بالتنفيذ المعجل طبقاً

(١) استئناف مخطط ٢٤ يناير سنة ١٨٧٨ المجموعة الرسمية المخططة ٣ ص ٧٢ . وينبى الإيجار بانقضاء مدته حتى لو كانت العين المؤجرة دكاناً أقام فيه المستأجر تجارته ، وليس لهذا أن يبيح بحقه المعنوى في المتجر لاستيفاء الإيجار (استئناف مخطط ٣٠ مارس سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ٢١٢) ، وذلك مع مراعاة ما يقضى به قانون إيجار الأماكن من امتداد الإيجار بحكم القانون . (٢) نقض مدني ١٥ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٢٩ ص ٩٨ - استئناف مخطط ٢٧ مارس سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٢٨ - المنصورة الجزئية ٦ مايو سنة ١٨٩١ الحقوق ٦ ص ١٠٢ - الزقازيق ١٩ سبتمبر سنة ١٩٠٤ الحقوق ٢٢ ص ٢ - منوف ١٧ نوفمبر سنة ١٩٢٨ الحمامة ٩ رقم ٤٩٣ ص ٩٠٠ - دمياط ٧ ديسمبر سنة ١٩٣٢ الحمامة ١٣ رقم ٢٣١ ص ٤٦٤ - ويستوى أن يقتصر المتعاقدان على تحديد مدة معينة ، أو يحددها ويذكرها أن العقد ينتهى بانقضائها ، أو يذكرها أن العقد ينتهى بانقضائها دون تنبيه ، فكل هذه الصور حكمها واحد وهو انتهاء العقد بمجرد انقضاء المدة المينة (منصور مصطفي منصور فقرة ٢٣٠ ص ٥٨٧ - عيد المنم فرج الصدة فقرة ٢٢٠ ص ٢٩٧) .

(٣) وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأنه إذا ذكر في عقد الإيجار بأن على المستأجر عند انقضاء مدة الإيجار أن يخبر المؤجر بنيته في تجديد الإيجار أو في إنهاؤه ، ولم يتم المستأجر بإخطار المؤجر بنيته ، اعتبر الإيجار منتهياً بمجرد انقضاء مدته ، واعتبر المستأجر شاغلاً للعين دون سند بعد انتهاء الإيجار (استئناف مخطط ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٦٥) - هذا ويجب على المؤجر أن يلجأ إلى القضاء ، ولا يجوز له استهلاك القوة لإخراج المستأجر من العين ، كان يقطع عنه النور أو الماء (بودري وقال ١ فقرة ١٣٩٧ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٨) . وقد تنقضى المدة في مياد متقدم على المياد المتفق عليه ، كما إذا أدخل المستأجر السابق العين قبل المياد المنتظر فاستطاع المستأجر اللاحق أن يشغل العين قبل المياد الذي اتفق عليه مع المؤجر ، ففي هذه الحالة تصب المدة من الوقت الذي تسلم فيه المستأجر العين بالفعل ولو كان هذا الوقت متقدماً على مياد بدء الإجارة (استئناف مخطط أول يناير سنة ١٩٢١ جازيت ١١ رقم ١٩٥ ص ١٤٢) . وعلى كل حال يجب على المستأجر إخلاء العين المؤجرة بمجرد انقضاء المدة المحددة ، -

طبقاً للمادة ٤٦٩ مرافعات<sup>(١)</sup>. كما يجوز الحكم عليه بالتعويض<sup>(٢)</sup>، ويكون التعويض عادة أجرة المثل عن المدة التي بقي فيها المستأجر في العين بعد انتهاء الإيجار<sup>(٣)</sup>.

= ولا يجوز له الاحتجاج في البقاء بأنه طلب أخذ العين بالشفعة، إذ يجب أن يخل العين أولاً ثم ينظر الحكم بالشفعة، فإن حكم له أخذ العين بناء على هذا الحكم (استئناف مختلط ١٦ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٢٢).

(١) استئناف مختلط ٩ نوفمبر سنة ١٨٩٨ م ١١ ص ٤.  
(٢) أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٩ - ٢٧٦ - وقد قضى بأنه يجوز الحكم بتعويض على المستأجر الماطل الذي يسوف في إخلاء العين بعد انقضاء المدة (مصر المختلطة ١٤ فبراير سنة ١٩٢١ جازيت ١١ رقم ١٠٤ ص ٧٢).

(٣) استئناف وطني ٣ أبريل سنة ١٩٠٦ المجموعة الرسمية ٧ رقم ٩٠ ص ١٨٤ - الإسكندرية الوطنية ٢٦ أبريل سنة ١٩٣٧ المحاماة ١٨ رقم ٣٦٦ ص ٧٤٨ - نقض فرنسي ٧ نوفمبر سنة ١٨٩٤ دالوز ٩٥ - ١ - ١٥ - ١١ فبراير سنة ١٩٠٧ دالوز ١٩١٠ - ١ - ٣٩٢ - وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان الحكم قد قضى باستحقاق المؤجر لتعويض مقابل حرمانه من منفعة أرضه في المدة التالية لانتهاء الإجارة استناداً إلى استمرار المستأجر في الانتفاع بهذه الأرض بغير رضا المؤجر، الأمر الذي يعد غصباً، فلا يصح النفي عليه بأنه قد قضى بالتعويض دون تكليف رضى، إذ هذه مسئولية تقصيرية لا يلزم لاستحقاق التعويض عنها التكليف بالوفاء. وإن تقدير التعويض متى قامت أسبابه، ولم يكن في القانون نص ملزم باتباع معايير معينة في خصوصه، هو من سلطة قاضي الموضوع، فإذا كان الحكم، في تقديره التعويض الذي قضى به للمؤجر على مستأجر استمر في وضع يده على الأرض المؤجرة دون رضا المؤجر، قد استهدى بفئات الإيجار السنوية المقررة بمرسوم بقانون معلوم لتأفة الناس لشره في الجريدة الرسمية، وبالعالم العام بارتفاع أجور الأطنان لحالة الاقتصادية السائدة في السنوات المعاصرة واللاحقة لعقد المستأجر، وبقبول المستأجر لفئة الإيجار بواقع كذا جنبها للقدان إذا استمر وضع يده على العين برضا المؤجر، فلا يصح أن ينفي عليه أنه أدخل بحق المستأجر في الدفاع. إذا اعتبر ضمن ما اعتبر به في تقدير التعويض بفئات الإيجار السنوي الواردة بذلك المرسوم بقانون الذي لم يكن بين أوراق الدعوى ولم يتسلك به أحد من الخصوم (نقض مدني ١٥ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٢٩ ص ٩٨). وقضت أيضاً بأنه لما كان الواقع في الدعوى هو أن المستأجر قد استمر واضحاً يده على العين بعد انتهاء مدة الإجارة رغم معارضة المؤجر، مما يترتب عليه وجوب اعتبار وضع يده بغير سند، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه، إذا اعتبر أن ما يمتنع القضاء به للمؤجر عن المدة اللاحقة لنهاية عقد الإيجار هو الأجرة المتفق عليها في العقد، يكون قد أحمل حكم هذا العقد خلافاً لقانون الذي يقضى بانتهائه (نقض مدني ٢٤ نوفمبر سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٢٠٧ ص ١٥١٦).

ويقضى على المستأجر بالتعويض حتى لو تمدد عليه الانتفاع بالعين لقوة القاهرة، إذ هو منتصب والمتنصب يضمن (سليمان مرقس فقرة ٣٦٨ ص ٤٩٥ هامش ٤).

بل يجوز للمؤجر أن يلجأ في إخلاء العين إلى قاضي الأمور المستعجلة<sup>(١)</sup> .  
وحكم قاضي الأمور المستعجلة يجب ألا يحسم الموضوع<sup>(٢)</sup> ، فإذا ادعى المستأجر  
أن بقاءه في العين المؤجرة بعد انقضاء المدة له سند ، كأن ادعى تجديد الإيجار  
تجديداً ضمنياً وكانت الظروف تجعل دعوى المستأجر قابلة للتصديق بأن بقي  
مثلاً في العين مدة طويلة بعد انقضاء مدة الإيجار الأول ، فقاضي الأمور المستعجلة  
غير مختص بالحكم بالإخلاء في هذه الحالة لأنه يتعرض بذلك إلى الحكم فيما  
إذا كان هناك تجديد ضمنى أم لا وهذا يحسم الموضوع<sup>(٣)</sup> . وإنما يجوز  
لقاضي الأمور المستعجلة أن يضع العين تحت الحراسة القضائية حتى تبت محكمة

= وقد يشترط المؤجر تعويضاً أكبر من أجرة المثل والأجرة المتفق عليها عن المدة التي يتأخر  
فيها المستأجر في رد العين ، ويعد هذا شرطاً جزائياً للقاضي حق تخفيضه إذا كان مبالغاً فيه (استئناف  
مختلط ١٧ مايو سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٣٧٩ - ومع ذلك انظر استئناف في ٢٨ مارس سنة  
١٨٩١ م ٦ ص ٢٠٧) . ولا يصح الحكم بهذا التعويض وبأجرة المثل معاً (استئناف مختلط  
١١ يناير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٨٠) . وقد يكون التأخر في رد الأرض المؤجرة والتي  
كانت مزروعة قطعاً ناشئاً من أن المستأجر زرع أكثر من ثلث الزمام في الأوقات التي يكون فيها  
هذا محظوراً ، فالجزء الذي يوقع على المستأجر لزومه أكثر من ثلث التزام قطعاً يكون جابهاً  
للتعويض عن التأخر في رد العين (استئناف مختلط ٢١ يناير سنة ١٨٩٥ م ٧ ص ١٥٤) .  
والتعويض ليس بأجرة ، فلا يكون مضموناً بامتياز المؤجر ولا بالحبس ولا يجوز الحجز  
من أجله حجزاً تحفظياً (بودري وقال ١٣٩٧ فقرة ١٤١٨ والإيجار المؤلف فقرة ٤٣٧  
سليمان مرقس فقرة ٢٩٨ ص ٤٩٦) .

هذا وتنص الفقرة الأولى من المادة ٧٨١ ملف عراق على أنه : إذا ثبت أحد الطرفين الآخر  
بالإخلاء ، واستمر المستأجر مع ذلك متنعماً بالمأجور بعد انتهاء الإيجار ، فلا يفترض أن الإيجار  
قد تجدد ما لم يتم الدليل على عكس ذلك ، ويجوز للمستأجر على الإخلاء ويلزمه أجر المثل من المدة  
التي بقي فيها متنعماً بالمأجور مع التعويض إن كان له محل .

- (١) استئناف مختلط ١٨ يناير سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ٩٥ - ٢١ يونيو سنة ١٩٠٠ م  
١٢ ص ٣٤٥ - ٥ مايو سنة ١٩٢٠ م ٣٢ ص ٣٠٨ - ٦ نوفمبر سنة ١٩٢٠ م ٣٣ ص ٥ -  
١٧ مايو سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٤٠٧ - ١١ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٦٠ - ٣ ديسمبر  
سنة ١٩٢٥ م ٣٨ ص ٨١ - ٣ نوفمبر سنة ١٩٢٦ م ٣٩ ص ٤ - ١٥ ديسمبر سنة ١٩٢٦ م  
٣٩ ص ٩١ - ٢٧ ديسمبر سنة ١٩٣٥ م ٨ ص ٣٧ - ٥ مارس سنة ١٩٤١ م ٥٣ ص ١٢٥ -  
وانظر عكس ذلك وأن قاضي الأمور المستعجلة لا يكون مختصاً بالحكم بالإخلاء إلا إذا كان هذا  
مشروطاً في العقد استئناف مختلط ٣ ديسمبر سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ٢٣ - ٦ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠  
ص ٤٨ - ٢٢ فبراير سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١٥٧ - ١٣ أبريل سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ٢٦٥ .
- (٢) استئناف مختلط ١٣ ديسمبر سنة ١٩٠٦ م ١٩ ص ٣٦ .
- (٣) الإسكندرية الوطنية مسجل ٤ فبراير سنة ١٩٢٧ المضافة ١٨ رقم ٧٨ ص ١٨٧ .

الموضوع في النزاع<sup>(١)</sup>. أما إذا ظهر أن دعوى المستأجر تجديد العقد غير جدية<sup>(٢)</sup>، وتراد بها الماطلة حتى يبقى في العين، فإنه يجوز لقاضي الأمور المستعجلة الحكم بالإخلاء بالرغم من هذه الدعوى. وحكمه لا يمس الموضوع على كل حال، فإذا قضت محكمة الموضوع بأن هناك تجديدًا ضمناً رجع المستأجر إلى العين<sup>(٣)</sup>. ولا يجوز الالتجاء إلى قاضي الأمور المستعجلة قبل انقضاء مدة الإيجار، ولو كان ميعاد الجلسة يقع بعد انقضاء هذه المدة<sup>(٤)</sup>. وإذا انقضت المدة ولجأ الموتر إلى قاضي الأمور المستعجلة، فلهذا أن يحكم بالإخلاء ولو

(١) استئناف مخطط ٢٣ أبريل سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٥٥.

(٢) حتى لو ادعى المستأجر أن هناك اتفاقاً شفوياً أو ضمناً على البقاء في العين (استئناف مخطط ٢١ ديسمبر سنة ١٩٣٨ م ٥١ ص ٧٦).

(٣) استئناف مخطط أول ديسمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٢٨. وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كان قاضي الأمور المستعجلة قد قضى بطرد المستأجر الذي انتهى عقده من العين المؤجرة، وكان حكم الطرد في هذه الحالة هو مجرد إجراء وقفي يضع به حداً لحالة تهدد بالخطر صاحب الحق الظاهر، وكان المستأجر قد أثار منازعة قوامها الادعاء بأنه قد استأجر العين بمقدهديد من وكيل المالك، فرأى للقاضي وهو يسبيل تقرير اختصاصه بالنظر في دعوى الطرد أن هذه المنازعة غير جدية وأن يده ليست إلا يد غاصب لما ظهر له من أن عقد الإيجار الذي يستند إليه قد صدر من شخص ليست له صفة للوكالة عن المالك، وكان قاضي الأمور المستعجلة غير ممنوع من أن يتناول مؤقتاً ولحاجة الدعوى المستعجلة بحث ظاهر مستندات الطرفين لتبرير حكمه في الإجراء المؤقت، وكان هذا الإجراء ليس من شأنه المساس بحقوق الخصم التي تظل كاهي يتنازل عليها أربابها لدى محكمة الموضوع، لما كان ذلك فإن النص على الحكم بأنه من الحق بالفصل في نزاع موضوعي بحث لا ولاية له بالبت فيه يكون على غير أساس (نقض مدني ٢٠ يناير سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٦٤ ص ٥١٥). وقضت محكمة الاستئناف المخططة بأن قاضي الأمور المستعجلة يتعين عليه الحكم بطرد المستأجر عند انقضاء مدة الإيجار، وليس له أن يبحث ما إذا كان الموتر يسمي استعمال حقه في طرد المستأجر، فهذه مسألة موضوعية تدفع بها للدعوى أمام قاضي الموضوع (استئناف مخطط ١٠ أبريل سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٢٣٧)، كما أنه ليس له أن يبحث صحة ادعاء المستأجر بأن الإيجار قد تجدد مادام انقضاء مدة الإيجار قد انتهى بانقضاء مدته دون حاجة إلى تلبية بالإخلاء (استئناف مخطط ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٢٧).

(٤) الإكسندرية المخططة مستجبل ٣ ديسمبر سنة ١٩١٩ جازيت ١٠ رقم ١٣ ص ١٩ - ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأنه يجوز الحصول على حكم بالإخلاء من القضاء المستجبل قبل انقضاء مدة الإيجار حتى يتبها للمستأجر اللحاق في أرض زراعية أن يدخل العين المؤجرة دون إبطاء، على أن يكون الإخلاء عند انقضاء مدة الإيجار (استئناف مخطط ١٥ فبراير سنة ١٩٣٩ م ٥١ ص ١٦٥).

كان بالعين مستأجر من الباطن أو متنازل له عن الإيجار<sup>(١)</sup> . ويجوز لقاضي الأمور المستعجلة أن يعطي المستأجر مهلة معقولة لإخلاء العين<sup>(٢)</sup> .  
وهذا كله ، كما قدمنا ، ما لم يكن بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار برضاء المؤجر ، إذ يحدد الإيجار في هذه الحالة تجديدًا ضمناً على النحو الذي سنبينه فيما يلي .

**٥٠١ - قد يلجأ المؤجر إلى التفسير بالارضاء أو غيرارضاء عملية : على أن**  
المؤجر ، وإن لم يكن واجباً عليه التنبيه على المستأجر بالإخلاء ما دام هذا التنبيه غير مشروط ، قد يلجأ في بعض الأحوال إلى هذا الإجراء لأغراض عملية . فقد يقصد من التنبيه بالإخلاء أن يظهر نيته في أنه لا يريد تجديد الإيجار تجديدًا ضمناً بعد انتهائه ( م ٦٠٠ ) ، وسيأتي بيان ذلك<sup>(٣)</sup> .

وقد يقصد منه أن يبين أنه يقبل تجديد الإيجار على أن ترفع الأجرة إلى مبلغ معين يذكر في التنبيه ، أو على أن تعدل بعض شروط العقد بطريقة توضح في التنبيه . فإذا سكت المستأجر وبقى بالعين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار ، أمكن تأويل ذلك بأن الإيجار قد جدد تجديدًا ضمناً بالأجرة الجديدة أو بالشروط الجديدة<sup>(٤)</sup> . وقد قضى بأنه من المقرر في القانون أنه ما دام للإيجار مدة محددة فهو ينتهي بانقضاء هذه المدة ، فإذا أُنزل المؤجر المستأجر بأن يسلم الأرض عند نهاية إجارته أو يكون ملزماً بدفع خمسة جنيهات سنوياً عن كل فدان عدا الأموال ، ثم سكت المستأجر وبقى في الأرض بعد انقضاء المدة ، عد سكوته قبولاً للأجرة الجديدة ، ومن ثم يجب على المستأجر إما الإخلاء عند انتهاء المدة أو قبول شروط المؤجر<sup>(٥)</sup> . وقد نصت الفقرة الثانية من المادة

(١) استئناف مخطط ٣ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٣٥ .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ١٦٠٠ - وانظر الإيجار المؤلف فقرة ٤٣٣ .

(٣) انظر مايل فقرة ٥١٩ - ٣

(٤) نقض مدني ١٧ أكتوبر سنة ١٩٥٧ مجموعة أحكام النقض ٨ رقم ٦٧ ص ٧١٩

(انظر أسباب الحكم) .

(٥) استئناف وطني ١١ فبراير سنة ١٩٠٥ الاستقلال ٤ ص ٢٢٤ - ويجوز أن يشترط

للمؤجر - في عقد الإيجار لا في التنبيه بالإخلاء - بأن الأجرة تزيد إلى كذا بعد انقضاء المدة المينة في العقد إذا تأخر المستأجر عن الإخلاء . وقد قضى بأنه في هذه الحالة إذا جدد الإيجار -

٧٨١ مدني عراقى على هذا الحكم صراحة إذ تقول : « أما إذا طلب المؤجر بعد انقضاء المدة من المستأجر زيادة على الأجر المسمى وعين تلك الزيادة وطلب منه قبولها أو الإخلاء ، فسكت المستأجر ، فإن سكوته يعتبر رضا وقبولاً للزيادة من أول المدة التى أعقبت انتهاء الإجارة الأولى » (١) .

٢٥ - تحديد مدة ينتهى بانقضائها العقد بشرط التنبيه مقدماً

٥٠٢ - وجوب التنبيه بالارضاء : قلنا أن المتعاقدين قد يحددان مدة للإيجار ولكن بشرط أن العقد لا ينتهى بانقضاء هذه المدة إلا إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء المدة بأجل معين ، وإلا « تجدد » الإيجار لمدة أخرى . وهذا هو الذى يقع غالباً فى عقود الإيجار .

وعلى ذلك لا يتوقف انتهاء الإيجار على مجرد انقضاء المدة المحددة كما فى الحالة الأولى ، بل لابد من التنبيه من أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء فى

---

تجديداً ضمنياً ، فإن تجديده يكون على الأجرة الأولى ، إلا إذا أقرر المؤجر المستأجر رضياً بنفع الأجرة الثانية كما هى الحال فى تنفيذ الشرط الجزائى ( بنى سويف الجزئية ١٧ يونيو ١٨٩٩ الحقوق ١٤ ص ٢١٨ - وانظر استئناف غخطط ١٦ مايو سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ٢٧١ - ١٧ مايو سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٤٧٩ ) . والظاهر من هذه الأحكام أنها اعتبرت أن الشرط للوارد فى عقد الإيجار بزيادة الأجرة إذا بنى المستأجر فى العين بعد انقضاء المدة إنما هو شرط جزائى ، فأجرى عليه أحكام هذا الشرط . ولكن إذا تبين أن نية المتعاقدين قد انصرفت إلى أن تجديد الإيجار تجديداً ضمنياً إنما يكون بالأجرة الزائدة وليس ماورد فى العقد فى هذا الشأن شرطاً جزائياً ، وجب إعمال إرادة المتعاقدين ، فيكون التجديد الضمنى بالأجرة الزائدة دون حاجة إلى أن ينذر المؤجر المستأجر بذلك قبل التجديد .

وقد تبين فى وضوح أن نية المؤجر عند التنبيه بالإخلاء هو أن يضمن هذا التنبيه شرطاً جزائياً ، فنتذكر تسمى أحكام هذا الشرط . وقد قضى بأن تنبيه المؤجر على المستأجر بأن ينظر العين فى نهاية مدة الإجارة ، وأنه فى حالة التأخر تحسب الأجرة بواقع كل يوم ، ليس ملزماً للمستأجر والمحكمة أن تخفف تقدير المؤجر إلى الحد المناسب ( الطائرين ٢٧ يناير سنة ١٩١٨ للشرائع ٥ رقم ٩٥ ص ٣٠٢ ) .

( ١ ) انظر الإيجار المؤلف بقرة ٤٣٣ .

الأجل المحدد<sup>(١)</sup> . فإذا حصل التنيه ، انتهى الإيجار بانقضاء المدة<sup>(٢)</sup> . وإذا بقي المستأجر بعد ذلك في العين برضاء المؤجر ، عد هنا تجديدًا ضميًا للإيجار لا امتدادا له كما سيأتي .

وإذا صدر التنيه من المؤجر أمكن المستأجر أن يتمسك به ، وكذلك إذا صدر من المستأجر أمكن التمسك به من المؤجر<sup>(٣)</sup> .

( ١ ) فإذا لم يمين أجل محدد للتنيه ، وجب الرجوع إلى نية المتعاقدين . فإن قصد الرجوع إلى مواعيد الإخلاء المقررة في المادة ٥٦٣ مدني ، وهذا هو الغالب ، وجب التزام هذه المواعيد ، وإلا وجب اتباع ماتصدها . فإن غم قصدما ، لم يكن هناك أجل محدد للتنيه ، وجاز توجيهه في أي وقت قبل انقضاء مدة الإيجار ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٩٦ ص ٤٥٧ ) . ويلذهب بعض النقهاء إلى أنه إذا لم يمين أجل للتنيه ، وجب التزام المواعيد المقررة في المادة ٥٦٣ مدني ( سليمان مرقس فقرة ٢٧٣ ص ٥٠٨ هامش ١ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٠ ص ٥٨٨ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٤ ص ٢٩٨ ) .

هذا وإذا قصد المتعاقدان التزام المواعيد المقررة في القانون ، وكان الإيجار مقوداً في تاريخ غير سابق على ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، سرت المواعيد المقررة في المادة ٥٦٣ مدني جديد . أما إذا كان الإيجار مقوداً قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، فالمواعيد التي تسري هي المواعيد المقررة في المادة ٤٦٨/٣٨٣ مدني قديم . وقد قضى بأنه إذا عقد إيجار أرض زراعية في ٧ سبتمبر سنة ١٩٤٩ لمدة سنة واحدة قابلة للامتداد إلا إذا أنقذ أحد الطرفين الآخر في المواعيد القانونية ، وكان التقنين المدني القديم يحمل مياد التنيه في الإيجارات الزراعية ستة أشهر والتقنين الجديد يجعل ثلاثة . ، فإن الامتداد يتم إذا لم يحصل التنيه في مياد الستة الأشهر التي نص عليها التقنين القديم ( مصر الوطنية ستمثل ١٧ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المأماة ٣١ رقم ١٨٥ ص ٦١٤ ) .

( ٢ ) وقد يكون في تنيه المؤجر على المستأجر بالإخلاء تصف في استعمال حقه ، كما لو كان المتفق عليه أن يقيم المستأجر مباني في الأرض المؤجرة ، فالفروض أن الإيجار يبقى مدة من الزمن تكفي لانتفاع المستأجر بهذه المباني بما يتناسب مع قيمتها . ولا يمد تصفاً من المؤجر ، حتى في هذه الحالة ، أن يطلب فسخ الإيجار بسبب تأخر المستأجر في دفع الأجرة ( استئناف غنظط ١٣ أبريل سنة ١٩٣٧ م ٤٩ ص ١٩٠ ) . ولا يفترض التصف ، والأصل أن يكون المؤجر الحق في التنيه على المستأجر بالإخلاء في المياد المتفق عليه ( استئناف غنظط ٧ أبريل سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٢٥ ) . وقد يحمل أمر إنهاء الإيجار بالتنيه موكولا إلى أحد المتعاقدين دون الآخر ، فيكون الإيجار مثلا لسنة تمتد إلى سنة أخرى إذا لم ينيه المستأجر على المؤجر بالإخلاء . تبقى هذه الحالة يكون الإيجار لمدة سنة أولدة سنتين بحسب إرادة المستأجر ، أو إذا لم ينيه المؤجر على المستأجر بالإخلاء فيكون الإيجار في هذه الحالة لمدة سنة أولدة سنتين بحسب إرادة المؤجر .

( ٣ ) انظر مايل فقرة ٥٠٩ .

وسنبن قبا بلى شكل التنبيه بالإخلاء ومشمولاته وطريقة إثباته وكيفية الطعن فيه ، وما سبرد فى ذلك يسرى على كل تنبيه بالإخلاء .

٥٠٣ - استداد الإيجار إذا لم يحصل تنبيه بالبرغمه فى المعاد : وإذا لم يحصل التنبيه بالإخلاء أصلاً<sup>(١)</sup> ، أو حصل بعد فوات الأجل المحدد<sup>(٢)</sup> ، فالإيجار يمتد - لا يتجدد<sup>(٣)</sup> - إلى المدة الأخرى التى حددها المتعاقدان . وهذه المدة الثانية تكون فى الغالب معادلة للمدة الأولى ، وإن كان هذا غير محتم فللمتعاقدين أن يتفقا على أن تكون المدة الثانية أقصر أو أطول من المدة الأولى<sup>(٤)</sup> ، فيكون الإيجار مثلاً لثلاث سنوات وإذا لم يحصل تنبيه امتد سنة أخرى ، أو يكون الإيجار لمدة الصيف وإذا لم يحصل تنبيه امتد سنة كاملة حتى يشمل الصيف التالى . فإذا انقضت المدة الثانية أيضاً فالإيجار ينتهى دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، وبقاء المستأجر بعد ذلك فى العين برضاء المؤجر يعد تجديدًا ضمناً لا امتداداً للإيجار . ومدة التجديد الضمنى ليست هى مدة الامتداد بل مدة

( ١ ) وقد قضى بأنه إذا كان عقد الإيجار مشروطاً فيه أن يمتد إلى ثلاث سنوات إذا لم يحصل تنبيه بالإخلاء فى أجل معين ، فلا يعد تنبيهاً بالإخلاء أن يرسل المؤجر كتاباً إلى المستأجر يسأله فيه عن نيته من حيث إخلاء العين المؤجرة أو البقاء فيها ، وإذا لم يجب المستأجر على هذا الكتاب فلا يفقده ذلك حقه فى أن يمتد الإيجار ثلاث سنوات كما هو مشروط فى العقد ( استئناف مخطط ١٥ نوفمبر سنة ١٩٢٦ م ٣٩ ص ١٢ ) .

( ٢ ) وقد قضى بأنه إذا تأخر المستأجر عن التنبيه بالإخلاء فى الأجل المحدد بدعوى أنه كان غائباً عن مصر ولم يتمكن من إبداء رغبته الباك ، فالنتية عن مصر لا تمنى من التنبيه ، والمالك يحق فى اعتبار الإيجار ممتداً ( استئناف مخطط ٦ فبراير سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٢٠٦ ) .

هذا وإذا صدر التنبيه بالإخلاء بعد الميعاد كان باطلاً ، ويتسك بطلانه كل من المتعاقدين ولو كان هو الذى صدر منه التنبيه الباطل . فإذا فرض أن المستأجر هو الذى صدر منه التنبيه بعد الميعاد ، فأراد المؤجر التمسك به بالرغم من بطلانه وطلب من المستأجر إخلاء العين المؤجرة بناء على التنبيه الذى صدر منه ، فلمستأجر أن يتسك ببطلان هذا التنبيه بالرغم من كونه صادراً منه ، وله أن يبق فى العين محبباً باستداد الإيجار ( الإيجار المؤلف فقرة ٤٤٥ ص ٥٥٦ هامش ١ ) .

( ٣ ) وإن كان جمهور الناس وبعض المحاكم يذكرون خطأ أن الإيجار يتجدد لمدة أخرى إذا لم يحصل التنبيه ، كما أنهم يذكرون خطأ كذلك أن الإيجار يمتد عند التجديد الضمنى ( انظر مثلاً استئناف مخطط ٢٨ مارس سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٣٢٩ - ٦ فبراير سنة ١٩٢٣ جازيت ١٣ رقم ٦٥ ص ٨٧ - استئناف مصر ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٣١ الهامة ١٢ رقم ٣١٢ ص ٦١٦ ) .

( ٤ ) ٨ أبريل سنة ١٩٣٧ الهامة ١٦ رقم ٦١٤ ص ١٢٤٢ .



دفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية<sup>(١)</sup> كما سيأتى .  
والعقود التى تذكر عادة أن الإيجار « يتجدد إلى مدة أخرى » تمتد - لا تتجدد - بعد انقضاء المدة الأولى إلى مدة ثانية تعادل المدة الأولى إذا لم يحصل التنبيه فى الأجل المحدد كما رأينا . فإذا انقضت المدة الثانية ، لم يمتد الإيجار إلى مدة ثالثة فرابعة ، لأن المتعاقدين لا يريدان أن يمتد العقد إلا إلى مدة أخرى ، لا إلى مدد أخرى . وعلى ذلك ينتهى الإيجار بانقضاء المدة الثانية ، ويجوز أن يحدد تجديدًا ضمنيًا بعد ذلك<sup>(٢)</sup> ، كما أسلفنا . أما إذا ذكر فى العقد أنه يمتد إلى مدد أخرى ، أو كما يقال عادة « يتجدد لمدة أخرى وهكذا ، فالعقد يمتد - لا يتجدد - فى هذه الحالة مدة ثانية فتالثة فرابعة وهكذا ، ولا ينتهى إلا بحصول التنبيه بالإخلاء فى الميعاد المحدد<sup>(٣)</sup> .

( ١ ) استئناف مصر ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٣١ الهامة ١٢ رقم ٣١٢ ص ٦١٦ .  
( ٢ ) وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا تجدد ( امتد ) عقد الإيجار لمدة ثانية طبقاً لما جاء فيه ، وظل المستأجر بعد انقضاء مدة التجديد ( الامتداد ) وانحاضاً يده على العين ، فإن يده لا تبقى باعتبار أن العقد تجدد ( امتد ) لمدة ثالثة بحكم شروط العقد ، بل يعتبر أنه تجدد لمدة سنة زراعية واحدة بحكم المادة ٣٨٦ مفع ١ ، إلا إذا انصرفت نية الطرفين إلى تجديد ( امتداد ) العقد بشروط لمدة ثالثة انصرافاً صحيحاً تدل عليه أوراق قاطعة . وعلى ذلك فإذا كان العقد الأصل يتضمن نصاً يقضى بعمل الاختصاص لقضاء الجزئى نهائياً ، فلا يسرى هذا النص على الدعوى الخاصة بالسنة الأخيرة وتصبح حالتها خاضعة للأحكام العادية بالنسبة إلى الاختصاص ( استئناف مصر ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٣١ الهامة ١٢ رقم ٣١٢ ص ٦١٦ - سرى فيما يلى فقرة ٥٢٣ أنه خلافاً لما ذهب إليه الحكم إذا كان هناك اتفاق على اختصاص محكمة معينة ، كانت هذه المحكمة مختصة حتى فى التجديد الضمنى ) .

( ٣ ) قارن الإيجار لمؤلف فقرة ٤٤٥ ص ٥٥٦ هامش ٣ - وقارن استئناف مخطوط ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٣٦ م ٤٩ ص ٢٤ .  
فإذا كان أمر إنهاء الإيجار بالتنبيه موكولاً إلى أحد المتعاقدين دون الآخر ، فيكون الإيجار لسنة متلا تمتد إلى مدد أخرى إلى أن ينهى المستأجر العقد بتنبيه يوجهه إلى المؤجر ، أو إلى أن ينهى المؤجر العقد بتنبيه يوجهه إلى المستأجر ، فإن الإيجار يدوم للمدة التى يريد بها المستأجر ، أو التى يريد بها المؤجر ، إلى أن ينتهى بالتنبيه . فإذا لم يحصل تنبيه من أجل إليه هذا الحق ، إنتهى الإيجار حيناً بموت هذا الأخير ، ويشترط فى جميع الأحوال ألا تزيد مدة الإيجار على ستين سنة ( انظر ألفاً فقرة ١١٦ ) .

وكون إنهاء الإيجار بالتنبيه موكولاً إلى أحد المتعاقدين دون الآخر يجب أن يكون واضحاً فى عقد الإيجار ، فإذا لم يشترط قصر هذا الحق على أحد المتعاقدين ثبت لكلليهما ( عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٨٩ ص ٤٤٨ ) .

وقد تكون المدة التي يمتد إليها الإيجار غير محددة ، كأن يكون العقد لمدة ستة تمتد إذا لم يحصل تنبيه بالإخلاء دون أن يذكر المتعاقدان مقدار المدة الأخرى التي يمتد إليها العقد . ففي هذه الحالة يبقى العقد مدة ستة ، فإذا حصل التنبيه الميعاد انتهى ، وإذا لم يحصل تنبيه في الميعاد امتد العقد وأصبح معقوداً لمدة غير معينة . ومن ثم تسرى المادة ٥٦٣ مدني ، فيمتد الإيجار للفترة المعينة لدفع الأجرة ، وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هوبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ سالفه الذكر . وما قدمناه كان مخصوصاً عليه في المشروع التمهيدى للمادة ٥٩٨ مدني ، إذ كانت الفقرة الأولى منه تنص على أن « ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، ما لم يكن مشروطاً في العقد أن الإيجار يمتد إلى مدة أخرى ، محددة أو غير محددة ، عند عدم التنبيه بالإخلاء في ميعاد معين قبل انقضاء الإيجار » . وقد حذف الجزء الأخير من هذه الفقرة في بلخه المراجعة ، فترك الأمر في ذلك للقواعد العامة وهي تقضى بما قدمناه (١) .

٥٠٤ — الفرق بين استمرار الإيجار والتجديد الضمني : وامتداد الإيجار على النحو الذي قدمناه شيء غير التجديد الضمني للإيجار . فامتداد الإيجار (prolongation) هو استمرار للعقد ذاته بنفس شروطه وبما يكفله من تأمينات هيئة أو شخصية ، لمدة تعين في العقد ، وتكون عادة مماثلة للمدة الأصلية ، فإن لم تعين مدة في العقد فلمدة دفع الأجرة مع وجوب التنبيه في المواعيد القانونية . أما التجديد الضمني (tacite reconduction) فعقد جديد يعقب العقد السابق ، ولكنه مستقل عنه وليس استمراراً له ، فلا يكون الكفيل في العقد السابق كفيلاً في العقد الجديد ، وتكون مدة العقد الجديد هي دائماً مدة دفع الأجرة مع وجوب التنبيه في المواعيد القانونية . وسنبين بالتفصيل ، عند الكلام في التجديد الضمني ، النتائج التي تترتب على أن التجديد الضمني هو عقد جديد في حين أن الامتداد هو استمرار لنفس العقد (٢) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٢ - وانظر آنفاً فقرة ٤٩٩ في الماش -  
وانظر الإيجار لمؤلف فقرة ٤٤٥ .  
(٢) انظر مايل فقرة ٥٢٢ .

ولكن الامتداد والتجديد الضمني يتفقان في أن شروط كل منهما ، من حيث الأجرة والتزامات المتعاقدين وغير ذلك ، هي نفس شروط العقد الأصلي ، فيها عدا المدة فقد تقدم أنها تختلف عادة في الامتداد عنها في التجديد الضمني (١) .

## § ٢ - تحديد مدة مقسمة إلى آجال معينة

٥٠٥ - كيفية تحرير المرة بهذه الطريقة : قد يحدد المتعاقدان مثلامدة تسع سنوات مقسمة إلى مدد متساوية كل مدة ثلاث سنوات ، ويشترط أن الإيجار ينتهى حتما بانقضاء مجموع هذه المدد ، وكذلك ينتهى بانقضاء أية مدة من المدين الأولين إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء هذه المدة بأجل معين . وقد يعطى حق إنهاء الإيجار بالتنبيه لأحد المتعاقدين دون الآخر ، فإذا لم يقصر حق إنهاء الإيجار بالتنبيه على أحد المتعاقدين كان لكل منهما هذا الحق (٢) .

٥٠٦ - كيف يتبرى الإيجار الذى تمرد منه بهذه الطريقة : وبعد الإيجار الذى تمرد مدته على هذا النحو إيجاراً محدد المدة ، وينتهى حتما بانقضاء تسع السنوات دون حاجة لتنبيه بالإخلاء . ولكنه يعد أيضاً معلقاً على شرط ناسخ هو أن يقوم أحد المتعاقدين - أو المتعاقد الذى ثبت له هذا الحق - بالتنبيه بالإخلاء قبل انقضاء أية مدة من المدين الأولين بالأجل المحدد فى العقد (٣) . فإذا لم يتحقق الشرط الفاسخ فى المدة الأولى امتد (٤) الإيجار إلى المدة الثانية ، وإذا لم يتحقق فى المدة الثانية امتد إلى المدة الثالثة ، وعند

(١) انظر الإيجار المؤلف فقرة ٤٤٦ .

(٢) نقض فرنسى ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٣٤ جازيت دي باليه ١٩٣٤ - ٢ - ٨٤٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٥ - ص ٩٠٠ - وانظر الإيجار المؤلف فقرة ٤٤٧ .

(٣) فإذا لم يحدد أجل للتنبيه ، سرت المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ مدنى إذا كان هذا هو قصد المتعاقدين ، وإلا جاز التنبيه فى أى وقت قبل انقضاء المدة السارية ( انظر أنفاً فقرة ٥٠٣ فى الهامش ) .

(٤) نقول « امتد » لأنه لا فرق بين امتداد العقد وبين سريان مدته الأصلية من أى وجه ، ويؤثر بعض الفقهاء أن يقول سرى العقد لمدته الأصلية ( سليمان مرقس فقرة ٢٧٥ - عبد المنعم قرع الصدة فقرة ٢٢٢ ) .

انقضاء هذه المدة الأخيرة ينتهى الإيجار حتماً كما سبق القول . ولا يعد امتداد الإيجار من المدة الأولى إلى المدة الثانية فالمدة الثالثة إيجاراً جديداً ، بل هو نفس الإيجار يستمر في سريانه . ويترتب على ذلك من النتائج ما يترتب على امتداد الإيجار ، لا ما يترتب على التجديد الضمنى .

أما إذا تحقق الشرط القاسخ ، وصدر التنبيه بالإخلاء فى الميعاد القانونى ، وترتب على ذلك انتهاء الإيجار بانقضاء مدة من مدته الأوليين ، فإن بقاء المستأجر بالرغم من ذلك فى العين المؤجرة يرضاء المؤجر يعد تجديداً ضمناً للإيجار لا امتداداً له <sup>(١)</sup> . ومدة هذا التجديد يحددها ميعاد دفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء فى المواعيد القانونية شأن كل تجديد ضمنى .

وإذا امتد الإيجار حتى استنفد جميع المدد المحددة ، وبقي المستأجر فى العين المؤجرة بعد انقضاء هذه المدد يرضاء المؤجر ، فإن هذا يعد تجديداً ضمناً للإيجار الأول . ولا تمد مدة هذا التجديد بتسع سنوات كما كانت المدة فى الإيجار القديم ، أو بثلاث وهى أحد الآجال التى انقسمت إليها مدة الإيجار القديم ، بل يحدد المدة ميعاد دفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء فى المواعيد القانونية كما فى كل تجديد ضمنى <sup>(٢)</sup> .

### المطلب الثانى

التعاقدان لم يتفقا على تحديد مدة معينة

٥٠٧ - تمديد مدة الإيجار بالفترة المعتبرة لرفع الرخصة - إمارة :

تقدم أن المادة ٥٦٣ مدنى تقضى بأنه : إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة ، أو عقد لمدة غير معينة ، أو تعلل إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعتبرة لدفع الأجرة .

وقد سبق أن بينا الفروض الثلاثة التى يسرى عليها هذا النص : إذا لم يعرض

( ١ ) بودى وفال ١ فقرة ١٢١٧ .

( ٢ ) انظر الإيجار المؤلف فقرة ٤٤٨ - فقرة ٤٤٩ .

المتعاقدان للمدة أصلاً ، أو عرضاً لها ولكنهما لم يعيناها ، أو عيناها ولكن لم يستطع أيهما إثبات ما اتفقا عليه<sup>(١)</sup> .

ففي هذه الفروض الثلاثة تكون مدة الإيجار هي المدة المحددة لدفع الأجرة ، فإن اتفق على أن تدفع الأجرة كل سنة كانت مدة الإيجار سنة قابلة للامتداد ، وإن اتفق على دفع الأجرة كل شهر كانت المدة شهراً قابلاً للامتداد ، وهكذا . وقد سبق تفصيل ذلك ، فنحيل في هذا إلى ما قدمناه<sup>(٢)</sup> .

#### ٥٠٨ - كيف ينتهي الإيجار - وجوب التنبيه بالزمن : ولكن

الإيجار لا ينتهي بمجرد انقضاء المدة المحددة لدفع الأجرة ، بل لابد من أن ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء في أجل معين . فإن حصل التنبيه في هذا الأجل انتهى الإيجار بانقضاء المدة المحددة لدفع الأجرة ، وإلا امتد إلى مدة أخرى ، وهكذا ، حتى يحصل التنبيه في الأجل المعين<sup>(٣)</sup> .

وقد سبق أن بينا مواعيد التنبيه بالإخلاء كما حددتها المادة ٥٦٣ مدني بالنسبة إلى الأنواع المختلفة للشيء المأجور . فهي في الأراضي ثلاثة أشهر ، وفي الأماكن غير الموثقة شهران ، وفي غير ذلك شهر واحد ، بحيث لا تريد في أي حال على نصف مدة دفع الأجرة<sup>(٤)</sup> .

بقي أن نبحث ، في التنبيه بالإخلاء ، ما هو عام في كل تنبيه ، سواء حصل التنبيه لإنهاء الإيجار غير معين المدة كما هي الحال هنا ، أو حصل لإنهاء الإيجار معين المدة الواجب فيه التنبيه حتى لا يمتد ، أو حصل لإنهاء الإيجار الذي قسمت فيه المدة إلى آجال محددة ، أو حصل في الإيجار معين المدة حتى يمنع التجديد الضمني<sup>(٥)</sup> . فنبحث في هذا الصدد مسائل ثلاثاً : (١) ممن يصدر التنبيه بالإخلاء

(١) انظر آتفاً فقرة ١١٩ .

(٢) انظر آتفاً فقرة ١٢٠ .

(٣) انظر آتفاً فقرة ١٢٠ .

(٤) انظر آتفاً فقرة ١٢٠ .

(٥) انظر ما يلي فقرة ٥١٩ - ٣ - ولا يقتصر التنبيه بالإخلاء على هذه الأحوال ، بل يحصل في غيرها ، كما إذا مات المستأجر وأصبحت أعباء القدر أثقل مما تتحمله موارد الورثة (٢/٦٠١ مدي) ، وكما إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى شخص آخر لا ينفذ في حقه الإيجار (١/٦٠٥ مدي) ، وكما إذا جدت المؤجر حاجة شخصية لعين إذا اتفق على أن يكون

ولمن يصدر . (٢) شكل التنبيه ومشتملاته وتكليفه وإثباته . (٣) كيفية الطعن في التنبيه .

## § ١ - ممن يصدر التنبيه بالإخلاء ولمن يصدر

٥٠٩ - ممن يصدر التنبيه بأمره : يصدر التنبيه من المؤجر أو من المستأجر ، أو ممن ينوب عن أي منهما كوكيل أو ولي أو وصي أو قيم ، أو ممن يحمل محل أي منهما ، من خلف عام كالورثة ، أو خلف خاص كمشترى العين المؤجرة بالنسبة إلى المؤجر وكالمتنازل له عن الإيجار بالنسبة إلى المستأجر<sup>(١)</sup> . ولا يجوز صدور التنبيه من شخص ثالث لا علاقة له بالمتعاقدين ، كشخص يدعي ملكية العين المؤجرة ويريد إخلاءها من المستأجر ، فهذا يجب عليه أن يرفع دعوى استحقاق على المؤجر ، ومتى حكم له باستحقاق العين أمكنه إخلاؤها من المستأجر دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء<sup>(٢)</sup> .

وإذا تعدد المؤجرون أو المستأجرون ، متضامنين<sup>(٣)</sup> كانوا أو غير متضامنين ، أو تعدد ورثة أحد الطرفين ، فالأصل أن يصدر التنبيه منهم جميعاً<sup>(٤)</sup> . ومع ذلك

= هذا سبباً لإنهاء العقد (م ٦٠٧ مدني) ، وكذا إذا انتهى الإيجار بالضر الطارئ (م ٦٠٨ مدني) ، وكذا إذا انتهى عمل الموظف أو المستخدم أن يغير محل إقامته (م ٦٠٩ مدني) . ففي جميع هذه الأحوال وفي كل حالة أخرى يحصل فيها تنبيه بالإخلاء ، تسري الأحكام التي سيأتى بيانها .

(١) وإطاعة التنبيه حق شخصي لا يجوز للدائنين استعماله باسم مدنيهم (باريس ١٣ ديسمبر سنة ١٩٠٠ دالوز ١٩٠١ - ٢ - ٤٠٢ - بودري وقال ١ فقرة ١٢٤١ - أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٨٢٨) .

(٢) بودري وقال ١ فقرة ١٢٤١ - جيوار ١ فقرة ٤٣٣ - الإيجار المؤلف فقرة ٤٥٨ ص ٦٦ هامش ٣ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٥ ص ٤٨٩ هامش ٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٩٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٦ ص ٣٠١ .

(٣) فإذا كانوا متضامنين ، ووجه التنبيه بالإخلاء من أحدهم ، وأراد الباقي التمسك بهذا جاز لم ذلك ، لأن المؤجر أو المستأجر المتضامن يجوز له أن يفيد بعلمه سائر المتضامين معه . ولكن يجوز لم أن يدفعوا بعدم نفاذه في حقهم لأن السمل الصادر من أحد المتضامين لا يضر بالباقي ، وذلك كله طبقاً لقواعد التضامن (بودري وقال ١ فقرة ١٢٤٣ - وقارن جيوار ١ فقرة ٤٣٣ - أوبري وروولسان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٦ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٢ مكررة ص ٦١٤ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٥ ص ٤٩١ هامش ١) .

(٤) جيوار ١ فقرة ٤٣٣ - بودري وقال ١ فقرة ١٢٤٢ - بلانيول وريبير ١٠ =

يجوز لأحدهم أن يعطى تنبيهاً بالإخلاء بئذ في حق الباقي ، إذا كان موكلاً عنهم في ذلك ، أو كانوا قد أجازوا التنبيه في الميعاد القانوني<sup>(١)</sup> .

على أنه لما كان التنبيه بالإخلاء يعتبر من أعمال الإدارة<sup>(٢)</sup> ، فإنه يجوز لأغلبية الشركاء في الشيوخ العيين المؤجرة ، على أساس قيمة الأنصبة ، توجيه تنبيه بالإخلاء ، ويسرى هذا التنبيه في حق الجميع طبقاً لأحكام المادة ٨٢٨ مدني . فإذا أجاز الملاك في الشيوخ العيين المملوكة لهم ، جاز أن يعقد الإيجار بأغلبية الشركاء بحسب قيمة الأنصبة ، وكذلك جاز لأغلبية الشركاء بحسب قيمة الأنصبة توجيه تنبيه بالإخلاء للمستأجر . وليس من الضروري أن تكون الأغلبية التي عقدت الإيجار هي نفس الأغلبية التي وجهت التنبيه . فقد يعقد الإيجار الشريكان الأول والثاني من بين ثلاثة الشركاء ، ويوجه التنبيه الشريكان الثاني والثالث ، وهذا يفرض أن أنصبة الشركاء الثلاثة متساوية<sup>(٣)</sup> . كذلك يجوز لأحد الشركاء في الشيوخ أن يوجه تنبيهاً بالإخلاء فيسرى في حق الباقي إذا لم يعترضوا ، إذ يعد الشريك الذي وجه التنبيه في هذه الحالة وكلاً عنهم ( م ٨٢٨ / ٣ مدني ) .

أما إذا تعدد المستأجرون للعين الواحدة ، فإن التنبيه بالإخلاء يجب أن يصدر منهم جميعاً أصالة أو بالتوكيل كما سبق القول ، إذ أن أحكام الشيوخ لا يمكن تطبيقها هنا ، فإن المستأجر حقه شخصي والشيوخ لا يكون إلا في حق عيني<sup>(٤)</sup> .

— فقرة ٦٣٢ مكررة — أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ Lounge فقرة ٨٣٢ — دي هلتس ٢ الإيجار فقرة ٢٢٣ — وإذا كان المستأجر هو أحد شركاء العين المؤجرة في الشيوخ ، فالتنبيه الصادر من المؤجرين يكون من الشركاء الآخرين ولا يشترك هو معهم في ذلك ( بودري وقال ١ فقرة ١٢٤٢ — أوبري وروواسان ٥ فقرة ٣٦٩ هامش ٢٧ مكر ( ٥ ) ) ، لأنه فيما يتعلق بحصة الشائعة لا يعتبر مؤجراً لنفسه ، بل هو ينتفع بها كمالك لا كمتأجر ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٩٥ ص ٤٥٥ هامش ٣ ) .

( ١ ) تولوز الاستثنائية الفرنسية ١٠ مارس سنة ١٨٩٨ البانك ١٨٩٩ — ٢ — ١١٧ .  
( ٢ ) بودري وقال ١ فقرة ١٢٤٤ — بلائيول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٢ مكررة — سليمان مرقس فقرة ٢٦٥ ص ٤٩١ — عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٩٥ ص ٤٥٥ .  
( ٣ ) سليمان مرقس فقرة ٢٦٥ ص ٤٩١ — عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٩٥ ص ٤٥٥ .  
( ٤ ) منصور مصطفي منصور فقرة ٢٣٢ ص ٥٩٣ — وقارن عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٩٥ ص ٤٥٦ — هذا إذا كان يراد إخلاء العين كلها ، أما إذا أراد أحد المستأجرين إخلاء نصيبه فيصدر التنبيه منه هو ، ويبقى الإيجار متداً بالنسبة إلى أنصبة الباقيين ، وذلك ما لم ينفه —

وإذا صدر التنبيه من أحد المتعاقدين، أمكن الآخر أن يتمسك به . فلا يحتاج لأن ينبه بدوره بالإخلاء على المتعاقد معه إذا كان يريد هو الآخر إنهاء الإيجار ، بل له أن يكتفى بالتنبيه الصادر من الطرف الأول حتى لو نزل هذا عن تنبيهه وأراد استبقاء عقد الإيجار . وحتى لو كان حتى توجيه التنبيه مقصوراً على من وجهه إذ يتعلق حتى الآخر بالتنبيه الذي وجه . ونستند في هذا الرأي إلى أمرين : ( أولاً ) أن عقد الإيجار ينتهي باجتماع شيئين هما انقضاء المدة وإعطاء تنبيه في الميعاد القانوني ، فإذا انقضت المدة واقرن هذا بإعطاء التنبيه وجب أن نقول بانتهاء عقد الإيجار ، ولا عبرة بما إذا كان التنبيه قد صدر من طرف أو من آخر . ( ثانياً ) لأنه إذا صدر التنبيه من طرف ، وكان في نية الطرف الثاني أن ينبه هو الآخر بالإخلاء حتى ينهي الإيجار ، فهذا الطرف الثاني عند تسلمه التنبيه بالإخلاء من الطرف الأول من حقه أن يعتمد عليه باعتباره كافياً لإنهاء الإيجار فلا يكلف نفسه مؤونة القيام بدوره بالتنبيه ، فيكون قد كسب حقاً لا يصح أن يفقده بزول الطرف الأول عن التنبيه الذي صدر منه <sup>(١)</sup> .

٥١٠ - طعن يصدر التقييم : وإذا صدر التنبيه من طرف ، فتوجيهه يكون للطرف الآخر أو لمن يمثله ، كوكيل <sup>(٢)</sup> أو ولى أو وصى أو قيم . ويحل محل المؤجر

---

سليم المؤجر بالإخلاء . ونرى من ذلك أن المستأجر الذي لم يصدر منه تنبيه للمؤجر ولم يوجه إليه تنبيه من المؤجر ، يبقى الإيجار متداً بالنسبة إلى نصيبه . ويلعب بعض الفقهاء في فرنسا إلى أنه في حالة تمدد المؤجرين أو المستأجرين أو تعدد وروثة أحدهما ، يكفي أن واحداً منهم يوجه التنبيه حتى يسرى ذلك في حق الباقي ( أوبري ورويسان ه فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٥ ) .

( ١ ) وما يؤيد هذا الرأي ما قرره يوتيه من أنه إذا صدر التنبيه من طرف ، لم يحز له للزول عنه إلا برضاء الطرف الآخر ( يوتيه في الإيجار فقرة ٣٢٨ ) . وانظر في هذا المعنى أنسيلويدي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٨٢٨ - الإيجار للمؤلف فقرة ٤٥٨ ص ٥٦٧ هامش ٣ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٥ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٢٩٤ ) . وإذا كان من صدر منه التنبيه جله موقوفاً حل معرفة رأى الطرف الآخر ، جاز له العدول عن تنبيهه مادام لم ينفذ الآخر لم يبد رايه ( ترولون ٢ فقرة ٥٢٤ ) .

( ٢ ) ويعتبر البواب مثلاً للمؤجر - فيصبح توجيه التنبيه إليه - إذا كان مفوضاً في ذلك . وقد يستخلص هذا التفويض من تفويض في تحصيل الأجرة ( بودرى وقال ١ فقرة ١٢٥٤ - أنسيلويدي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٨٣٦ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٥ ص ٤٩٠ - ١ -



أو المستأجر ، في أن يوجه إليه التنبيه ، الخلف للعام كالورثة ، والخلف الخاص كمشتري العين المؤجرة وهو خلف للمؤجر والمنازل له عن الإيجار وهو خلف للمستأجر (١) .

فاذا تعدد الطرف الآخر ، ابتداء أو بسبب الميراث ، وجب توجيه التنبيه للجميع ، حتى لو كانوا متضامنين لأنه لا تمثيل في التضامن فيما يضر (٢) . أما وجوب أن يتلقى التنبيه جميع المستأجرين فظاهر ، إذ كما يجب أن يصلر التنبيه منهم جميعاً يجب كذلك أن يوجه إليهم جميعاً (٣) .

وأما وجوب أن يتلقى التنبيه جميع المؤجرين للعين الشائعة بينهم ، بخلاف ما إذا كان التنبيه موجهاً منهم فقد رأينا أنه يكفي أن يوجه من الأغلبية بحسب الأنصبة ، فإن ذلك يرجع إلى أن تلقى التنبيه غير توجيهه . فتوجيه التنبيه تصرف قانوني من أعمال الإدارة ، فجاز لأغلبية الشركاء بحسب الأنصبة أن تقوم بهذا العمل لأن هذه الأغلبية تملك حق الإدارة . أما تلقى التنبيه فليس تصرف قانوني ، بل هو عمل مادي ، وهو ضروري حتى يتم التنبيه ، فيجب أن يتلقى التنبيه جميع الشركاء لأن الأغلبية في هذا العمل لا تمثل الأقلية (٤) .

---

— عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٩٤ ص ٤٥٤ — سقارن: أوبري ورويسان ٥ فقرة ٣٦٩. هاش. ( ٢٥ ) . ويجوز توجيه التنبيه إلى البواب إذا كان المستأجر يحمل عنوان المؤجر ( بودري وقال ١ فقرة ١٢٥٤ ) .

( ١ ) ولا يجوز توجيه التنبيه إلى أجنبي ، كما إذا وجه من أحد المتضامنين إلى شخص يعتقد خطأ أنه وارث المتعاقدين الآخر ( سليمان مرقس فقرة ٢٦٥ ص ٤٨٩ هاش ٤ — عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٩٤ — عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٦ ص ٣٠١ ) .

( ٢ ) بودري وقال ١ فقرة ١٢٤٣ — ومع ذلك فقد قضى بأنه إذا كان المؤجر لا يعرف جميع ورثة المستأجر ( وقيلاً هل ذلك لو كان المستأجر لا يعرف جميع ورثة المؤجر ) ، فتنبيهه على من يعرفه منهم دون الآخرين بالإغلام يجوز أن تعتبره الحكمة ، بحسب ظروف الدعوى ، تنبيهاً صحيحاً بالنسبة إلى جميع الورثة ( الموسكى ١٦ يوفيه سنة ١٩٢٠ المصنوعة الرسمية ٢٢ ص ٣١٢ ) .

( ٣ ) وهناك رأى في الفقه الفرنسي يلعب إلى أنه إذا تعدد المستأجرون وكانوا متضامنين ، فإنه يكفي توجيه التنبيه إلى واحد منهم ليسرى في حق الجميع ( لوران ٢٥ فقرة ٢٢٩ — مارك ١٠ فقرة ٣٣٢ — جيوار ١ فقرة ٤٣٣ — بلائيول وريجر ١٠ فقرة ٦٣٢ مكررة ص ٩١٤ ) . ولكن: يلاحظ أنه لا توجد في القانون الفرنسي ، كما توجد في القانون المصري ، قاعدة صريحة تقضي بأن التمثيل في التضامن لا يكون فيما يضر .

( ٤ ) أنسيلو يدي دالوز ٣ لنظ Louage فقرة ٨٣٢ — سليمان مرقس فقرة ٢٦٥ —

## § ٢ - شكل التنبيه ومشملاته وتكليفه وإثباته

٥١١ - شكل التنبيه : وليس للتنبيه شكل خاص ، فيجوز أن يكون بإتذار على يد محضر ، أو بكتاب مسجل ، أو بكتاب عادي ، بل يجوز أيضاً أن يكون شفويًا<sup>(١)</sup> . ولكن من صدر منه التنبيه يحمل عبء إثباته .

ويجوز إعطاء التنبيه على المحالصة بالأجرة<sup>(٢)</sup> ، كما يجوز توجيهه في برقية إذا تبين جلياً من البرقية اسم المرسل<sup>(٣)</sup> ، فإذا لم يتبين ذلك كان التنبيه باطلاً<sup>(٤)</sup> . ويكون التنبيه بالإخلاء صحيحاً ، حتى لو كان الإتذار الرسمي الذي تضمن هذا التنبيه باطلاً لعب في الشكل مثلاً<sup>(٥)</sup> .

وهذا لا يمنع المتعاقدين من أن يشترطا شكلاً خاصاً للتنبيه ، كأن يجتمعا أن يكون التنبيه على يد محضر أو بكتاب مسجل . ويرجع إلى نية المتعاقدين في معرفة ما إذا كانا قد أرادا بهذا الشكل الخاص ألا يكون للتنبيه وجود قانوني ببلونه ، أو أنهما أراده لجرد إثبات التنبيه<sup>(٦)</sup> . وفي الحالة الأخيرة يكون التنبيه موجوداً ولو لم يحصل بالشكل المشروط ، إلا أن إثباته لا يكون إلا بالإقرار أو باليمين عند عدم حصوله بالشكل المتفق عليه<sup>(٧)</sup> .

ص ٤٩١ - منصور مصطفي منصور ققرة ٢٢٢ ص ٥٩٢ - عبد المنعم فرج الصدة ققرة ٢٢٦ ص ٣٠٢ - وقارن عبد الفتاح عبد الباقي ققرة ٢٩٥ خصوصاً ص ٤٥٦ .  
(١) لوران ٢٥ ققرة ٣٢٧ - جيوار ١ ققرة ٤٣٠ - بودري وقال ١ ققرة ١٢٥٢ - لوبري وروولسان ٥ ققرة ٣٦٩ هامش ٢٥ - بلانيول وريبير ١٠ ققرة ٦٣٢ ص ٩١١ - استئناف مخطط ٥ يناير سنة ١٩٢١ م ٣٣ ص ١٢٥ - ٢١ فبراير سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ١٩١ - استئناف مصر ٢٣ يناير سنة ١٩٣٨ المحاماة ١٩ رقم ١٦٤ ص ٣٧٦ - المجالية ٣١ يناير سنة ١٩٤٩ المحاماة ٣٢ رقم ٧٧ ص ٢٨٢ .

(٢) هك ١٠ ققرة ٣٢٢ - جيوار ١ ققرة ٤٣١ - بودري وقال ١ ققرة ١٢٥٢ - بلانيول وريبير وهولانجه ٢ ققرة ٢٧٥٦ ص ٨٤٧ ( إذ المستأجر مضطر أن يبرز الإيصال لإثبات دفع الأجرة ) .

(٣) تولوز الابتدائية ٩ أغسطس سنة ١٩٠٦ دالوز ١٩٠٧ - ٥ - ٤ .

(٤) السين ١٢ مايو سنة ١٩٠٥ دالوز ١٩٠٦ - ٥ - ٤ .

(٥) نقض فرنسي ٣ مايو سنة ١٨٦٤ دالوز ٦٥ - ١ - ٤٢٩ - بودري وقال

قرة ١٢٥٢ ص ٧١٩ .

(٦) نقض فرنسي ١١ فبراير سنة ١٩٠٧ دالوز ١٩١٠ - ١ - ٣٩٢ .

(٧) الإيجار المولف ققرة ٤٥٩ - وإذا اتفق المتعاقدان على شكل خاص للتنبيه ، ولم يجتمعا -

## ٥١٢ - مستحقات التنبيه : ويجب أن يشتمل التنبيه على البيانات اللازمة

لمعرفة من صدر ، ولمن يصدر ، مع تحديد عقد الإيجار المراد إنهاؤه . ويجب أن يذكر صاحب التنبيه في وضوح أنه يريد إخلاء العين<sup>(١)</sup> . فلا يعد تنبيهاً بالإخلاء الإشارة في المخالصة بالأجرة إلى أن الأجرة مستزید ابتداء من وقت معين ، دون أن يقترن ذلك بطلب الإخلاء عند عدم قبول الزيادة<sup>(٢)</sup> . وكذلك لا يعد تنبيهاً بالإخلاء إعلان المستأجرين عن عزيمتهم على طلب فسخ الإيجار إذا لم يخرج المؤجر شخصاً معيناً من العين المؤجرة<sup>(٣)</sup> . ولا يعد تنبيهاً بالإخلاء طلب فسخ الإيجار إذا رفضته المحكمة<sup>(٤)</sup> .

وليس من الضروري أن يذكر في التنبيه السبب الذي دعا المتعاقد إلى طلب الإخلاء ، فإن من حقه أن ينهى الإيجار بالتنبيه لمجرد رغبته في ذلك<sup>(٥)</sup> . كذلك

---

= هل قصد أن يكون هذا الشكل للانعقاد أو للثبات ، اعتمد الشكل المتفق عليه للثبات لالانعقاد ، لأن الأصل في العقود والتصرفات القانونية أن تكون رضائية ( الوسيط ١ فقرة ٤٨ ص ١٥١ هامش ١ - منصور مصطفي منصور . فقرة ٢٢٢ ص ٥٩١ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ٢٢٥ ص ٣٠٠ ومؤلفه في الإثبات فقرة ٦٧ ) .

( ١ ) ولكن لا يشترط في ذلك ألفاظ خاصة . وقد قضت محكمة استئناف مصر بأن التنبيه بالإخلاء لا يشترط فيه قانوناً ألفاظ خاصة ، فليس يلزم أن ينص فيه صراحة على إخلاء العين المؤجرة في نهاية العقد ، وإنما يكفي أن يتضمن من عبارات ما يفيد أن المستأجر لا يرغب في الاستمرار بعد انتهاء العقد ( استئناف مصر ٥ يناير سنة ١٩٣٢ المأماة ١٢ رقم ٤٩٩ ص ٩٩٧ ) . ولكن لا يعد تنبيهاً بالإخلاء أن يكتب المؤجر للمستأجر يذكره بمحاديث انتهاء الإيجار ويسأله إذا كان يريد تجديده ، فإذا سكت المستأجر ولم يجب ، وبقي مع ذلك في العين ، فبقوله يعد تجديدًا ضمنيًا ، ولا يعد كتاب المؤجر تنبيهاً بالإخلاء يمنع التجديد ( استئناف مخطط ١٠ نوفمبر سنة ١٩٢٦ م ٣٩ ص ١٢ ) .

( ٢ ) بودرى وقال ١ فقرة ١٢٥٢ ص ٧١٩ هامش ٧ .

( ٣ ) بودرى وقال ١ فقرة ١٢٥٢ ص ٧١٩ هامش ٧ - السنين ١٢ نوفمبر سنة ١٩٩٢

جازيت دى باليه ٩٣ - ١ - suppl. ٣٥ .

( ٤ ) بودرى وقال ١ فقرة ١٢٥٢ ص ٧١٧ هامش ٥ - انظر عكس ذلك وأن طلبه

الفسخ المرفوض يعد تنبيهاً بالإخلاء محكمة بروكسل ٢٧ أبريل سنة ١٨٩٥ بلسيكريزي ٩٦ -

٢ - ٣٣ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٤ ص ٤٨٦ هامش ٢ .

( ٥ ) نقض فرنسي ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٥٠ - ١٥٨ - سليمان مرقس

فقرة ٢٦٤ ص ٤٨٨ - عبد الفتاح عبد لائق فقرة ٢٩٨ منصور مصطفي منصور فقرة ٢٢٢

ص ٥٩١ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ٢٢٥ ص ٣٠١ - ويترتب على ذلك أنه لو ذكر في =

ليس من الضروري أن يذكر في التنبيه ميعاد للإخلاء ، فإن ميعاد الإخلاء إذا لم يذكر في التنبيه ينصرف إلى أقرب مدة يعد التنبيه بالنسبة إليها صادراً في الميعاد القانوني<sup>(١)</sup> .

**٥١٣ - تكيف التنبيه :** والتنبيه تصرف قانوني صادر من جانب واحد (acte unilatéral) ، فلا يشترط أن يقبله الطرف الآخر<sup>(٢)</sup> . ولكن التنبيه ، كتعبير عن الإرادة ، لا ينتج أثره إلا في الوقت الذي يتصل فيه بعلم من وجه إليه ، ويعتبر وصوله إلى الطرف الآخر قرينة على العلم به ما لم يقم الدليل على عكس ذلك (م ٩١ ملني)<sup>(٣)</sup> .

الإخلاء سبب غير السبب الحقيقي لا يكون التنبيه من أجل ذلك باطلا (نقض فرنسي ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٥٠ - ١٥٨ وهو الحكم السابق الإشارة إليه - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٢ ص ٩١٠ - ص ٩١١) .

(١) الإيجار المؤلف فقرة ٤٦٠ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٤ ص ٤٨٧ - ص ٤٨٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٩٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٢ ص ٥٩١ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٥ ص ٣٠١ - وانظر آنفاً فقرة ١٢٠ .

(٢) ديفرجييف ١ فقرة ٤٩٣ - لوران ٢٥ فقرة ٣٢٦ - جيوان ١ فقرة ٤٢٨ - هيك ١٠ فقرة ٣٣٢ - بودري وقال ١ فقرة ١٢٥٣ - أوبري ورووإسان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٤ - ص ٢٧٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٢ ص ٩١٠ - جرانولان في العقود فقرة ٤١٥ - الإيجار المؤلف فقرة ٤٦٠ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٤ ص ٤٨٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٩٣ - عبد المنعم البدرأوى ص ١١٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٢ ص ٥٩٠ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٤ ص ٣٠٠ .

(٣) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن وصول الكتاب المسجل المتضمن التنبيه بالإخلاء إلى مكتب المستأجر ، وتسليم مستخدم لدى المستأجر لهذا الكتاب ، يعد إثباتاً كافياً للتنبيه بالإخلاء ، حتى لو أنكر المستأجر على المستخدم الذي تسلم الكتاب حقه في تسلم كتب عنه (استئناف مختلط ٢١ فبراير سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ رقم ١٧٤ ص ١٠٢) . الإسكندرية المختلطة ١٨ مايو سنة ١٩٠٧ م ١٩ - ص ٢٥٥ - الإيجار المؤلف فقرة ٤٦٠ ص ٥٦٩ هامش ١ - سليمان مرقس فقرة ٢٦٤ ص ٤٨٨ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٤ ص ٣٠٠ .

انظر عكس ذلك عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٧٦ ص ١٢٠ هامش ٢ وقرة ٢٩٣ ص ٤٥٣ هامش ١ : وهو يلعب إلى أن التنبيه ينتج أثره ولو لم يعلم الطرف الآخر به مادامت الاحتياطات العادية قد اتخذت لضمان وصوله إليه ، فالوصول في ذاته إذن يكفي وليس هو مجرد قرينة على العلم تقبل لإثبات المكس (قرب من هذا الرأي منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٢ ص ٥٩٠) . والصحيح في نظرنا أن المادة ٩١ ملني ترمي على كل تعبير عن الإرادة، سواء كان هذا التعبير =

٥١٤ - إثبات التيميم : وإذا أريد إثبات التنبيه، وكان المتعاقدان قد اتفقا على طريقة خاصة لإثباته ككتابة أو كإقرار رسمي على يد محضر، وجب التزام ما اتفقا عليه، مع مراعاة ما سبق تقريره من أن الإثبات في هذه الحالة يجوز أيضاً أن يكون بالإقرار أو باليمين<sup>(١)</sup>.

وإذا لم يكن هناك اتفاق على شيء من ذلك، وجب تطبيق القواعد العامة. فيجوز إثبات التنبيه بالبيئة أو بالقرائن إذا كانت قيمة الإيجار لا تزيد على عشرة جنهات، ولا وجب الإثبات بالكتابة أو بما يقوم مقامها. وهناك رأى، في عهد التقنين المدني القديم وفي القانون الفرنسي، يذهب إلى وجوب اتباع قواعد الإثبات الخاصة بعقد الإيجار، فلا يجوز إثبات التنبيه بالبيئة أو بالقرائن ولو لم ترد قيمة الإيجار على عشرة جنهات<sup>(٢)</sup>. ولكن هذا الرأي ينقضه أن طرق الإثبات الخاصة بعقد الإيجار، في التقنين المدني القديم وفي القانون الفرنسي، إنما هي طرق استثنائية فلا يجوز التوسع فيها، بل يجب قصرها على إثبات عقد الإيجار نفسه

في دائرة العقد أو كان مجرد إرادة منفردة. والاستناد إلى الوعد بالخائن غير مجد، إذ هو تمييز عن الإرادة غير واجب التسلم، ولذلك لا يشترط العلم به، بخلاف التمييز عن الإرادة إذا كان واجب التسلم فيجب العلم به ويعتبر الوصول قرينة على هذا العلم قابلة لإثبات المكس (انظر عهد المني حجازي في النظرية العامة للالتزام ٢ ص ٣٩). ولما كان التنبيه تمييزاً عن الإرادة واجب التسلم، فإن وصوله إلى من وجه إليه يكون مجرد قرينة على العلم، وهي قرينة قابلة لإثبات المكس. وإذا قيل إن التنبيه ينتج أثره ولو رفض من وجه إليه التنبيه تسلمه، فذلك لا يرجع إلى أن العلم بالتنبيه غير ضروري، بل إلى أن من وجه إليه التنبيه هو الذي تسبب بخطئه بل بتسليمه في ألا يعلم بالتنبيه، ولو فرض أنه عندما رفض تسلم الكتاب لم يكن يتوقع أن يتضمن هذا الكتاب تنبيهاً بالإخلاء لما أنتج التنبيه أثره (انظر في هذا المعنى بودري وقال ١ فقرة ١٢٥٢ ص ٧١٩). وقد قضت محكمة الصلح بديجون بأنه لا يجوز إثبات التنبيه بالإخلاء بواسطة كتاب مسجل لم يتسلمه الطرف الذي أرسل إليه مع وجود عبارة (lettre congee) على التلاف، لأن هذه العبارة قد تنصرف إلى أي شيء آخر غير التنبيه بالإخلاء (ديجون محكمة الصلح ١٠ نوفمبر سنة ١٩٠٤ دالوز ١٩٠٥-٢٧٥).

(١) انظر آنفاً فقرة ٥١١.

(٢) دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ٢٢٢ - استئناف مخطط ١٦ يناير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١١٢ - جيوار ١ فقرة ٣٨١ وفترة ٤٣١ - بيدان ١١ فقرة ٤٧٧ ص ٤٢١ - أوبري ورووسان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٤ - محكمة كان (Caen) الاستئنافية ١٦ يولييه سنة ١٩٠٣ منشور تحت حكم محكمة النقض الفرنسية ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٠٥ دالوز ١٩٠٧ - ١ - ٤٨٨.

دون إثبات التنبيه<sup>(١)</sup> . ومهما يكن من أمر فإن إثبات التنبيه في عهد التقنين المدني الجديد يكون وفقاً للقواعد العامة لأن إثبات عقد الإيجار نفسه يخضع لهذه القواعد . فإذا أبرم عقد إيجار قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، وصدر تنبيه بالإخلاء في صدد هذا العقد في تاريخ غير سابق على ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، فإن أحكام التقنين المدني الجديد هي التي تسري في إثبات هذا التنبيه ، لأن التنبيه تصرف قانوني مستقل عن عقد الإيجار ويخضع لأحكام القانون الساري وقت حصوله<sup>(٢)</sup> .

### § ٣ - كيفية الطعن في التنبيه

٥١٥ - الطعن في التنبيه ممن وجب إليه : وإذا وقع خلاف بين المتعاقدين في صحة التنبيه من أى وجه ، سواء كان ذلك من حيث الميعاد أو من حيث الشكل أو لأى سبب آخر ، فالطرف الذى وجه إليه التنبيه ويراه غير صحيح يستطيع أن يرفع دعوى بذلك بمجرد وصول التنبيه إليه . ولا ضرورة لانتظار نهاية الإيجار حتى ينازع في صحة التنبيه ، فقد يؤول سكوته بأنه إقرار للتنبيه ، أو دليل على

(١) لوران ٢٥ فقرة ٢٢٧ - هيك ١٠ فقرة ٢٢٢ - بودرى وقال ١ فقرة ١٢٥٥ - بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٢ ص ٩١١ - جرانولان في العقود فقرة ٤١٧ - باريس ٢ يولييه سنة ١٨٩٠ مجلة القانون (Droit) ٢٧ يولييه سنة ١٨٩٠ - بو الاستئناف ٢١ مارس سنة ١٨٩٣ سيرة ٩٣ - ٢ - ١٦٨ .

فإذا أرسل التنبيه في كتاب مسجل ، وأنفى من وجه إليه التنبيه الإيصال بالتسلم ، جاز اعتبار هذا الإيصال مبدأ ثبوت بالكتابة بكل بالينة أو بالقرائن أو باليمين المثبتة ( نقض فرنسي ١٦ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دالوز ١٩٥٤ Som. ١١ ) . وقد قضى بأن تسليم المستأجر مفتاح العين المؤجرة للمؤجر أو إخراج المرفوشات من المنزل للمؤجر ، كاف لإثبات حصول التنبيه بالإخلاء ( باريس ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٤٥ جازيت دي ياليه ١٩٤٥ - ١ - ٣٢ ) . وقضى أيضاً بأنه إذا اشترط أن يكون التنبيه بكتاب مسجل ، وأقر من وجه إليه التنبيه بأنه تسلم كتاباً مسجلاً بالفعل ولكنه كان متعلقاً بمسألة أخرى ولم يبرز الكتاب أو أبرزه وكان مجرد خلاف لا يحتوى على شيء ، جاز اعتبار ذلك إقراراً بحصول التنبيه متى تبين للمحكمة سوء نية من وجه إليه التنبيه ( نقض فرنسي ١٨ أبريل سنة ١٩٣٢ سيرة ١٩٣٢ - ١ - ٢١٩ - أوبري وروسان ٥ فقرة ٣٦٩ هامش ٢٦ - بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٢ ص ٩١٢ ) .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٦٤ ص ٤٨٩ - عبد اللطيف فرج المصدة فقرة ٢٢٥ ص ٣٠١ - وانظر الإيجار المؤقت فقرة ٤٦١ .

توافرية الإضرار لديه بمن صدر منه التنبيه حتى لا يستطيع هذا الأخير إعادة التنبيه في الوقت المناسب (١).

فلذا صدر حكم بصحة التنبيه وجاء ميعاد الإخلاء ، أمكن صاحب التنبيه أن ينفذ الإخلاء بموجب الحكم الصادر بصحة التنبيه دون احتياج إلى حكم آخر (٢).

١٦٥ - طلب الحكم بصحة التنبيه ممن صدر منه : وكنا أن من وجه إليه التنبيه يجوز له أن يرفع دعوى بمجرد وصول التنبيه إليه لطلب الحكم بإبطاله ، كذلك يجوز لصاحب التنبيه إذا خشي منازعة من الطرف الآخر أن يرفع دعوى يطلب فيها الحكم بصحة التنبيه دون أن ينتظر ميعاد الإخلاء ، فيحصل بذلك على حكم يحوله التنفيذ بإخلاء العين بمجرد حلول الميعاد دون حاجة إلى استصدار حكم آخر بذلك (٣).

أما إذا كان التنبيه قد قبله الطرف الذي وجه إليه دون منازعة ، فلم تكن هناك حاجة لاستصدار حكم بصحته ، ثم جاء ميعاد الإخلاء ولم ينفذه من قبل التنبيه ، جاز للطرف الآخر أن يلجأ إلى قاضي الأمور المستعجلة وأن يطلب إخلاء العين فوراً (٤). وينفذ ؛ لحكم الصادر بالإخلاء من قاضي الأمور المستعجلة تنفيذاً مؤقتاً ، حتى يبت قاضي الموضوع في وجوب الإخلاء نهائياً . ويشترط ألا يتعرض قاضي الأمور المستعجلة للموضوع ، فلا يحكم بالإخلاء إلا إذا كانت صحة التنبيه واضحة (٥).

(١) باريس ١١ ديسمبر سنة ١٨٩٥ دالوز ٩٦ - ٢ - ١٩٢ - أوربري وروور إيمان .

فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٦ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٨٤٠ .

(٢) للإيجار المؤلف فقرة ٤٦٢ .

(٣) نانت محكمة الصلح ١٦ مايو سنة ١٩١٣ مونتيور ليون للقضائي ٣٠ أغسطس

سنة ١٩١٣ .

(٤) أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٨٤٤ .

(٥) استئناف مخطط ٢٢ مارس سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ٢٢٣ - وانظر الإيجار المؤلف

فقرة ٤٦٢ .

## المبحث الثاني

### التجديد الضمني للإيجار

٥١٧ - **نصوص قانونية :** تنص المادة ٥٩٩ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر متفعلاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة ، وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ .

٢ - ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي ، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قلمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري . أما الكفالة ، شخصية كانت أو عينية ، فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل بذلك<sup>(١)</sup> .

ويقابل هذا النص في التقنين المدني القديم المادة ٤٧١/٣٨٦<sup>(٢)</sup> .

ويقابل في التصينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري

( ١ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٠١ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة أدخلت بعض تعديلات لفظية ، وأقر النص تحت رقم ٦٢٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٩٢٧ . وفي لجنة مجلس الشيوخ تقدم اقتراح من بعض مستشاري محكمة النقض بحذف عبارة « ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قلمها في الإيجار القديم » من الفقرة الثانية لأن في إبقائها إضراراً بحقوق الغير ممن يحصلون على حقوق عينية على العقار ، فلم تر اللجنة الأخذ بهذا الاقتراح ، وقررت إبقاء النص مع إضافة « مع مراعاة قواعد الشهر العقاري » في نهاية الفقرة لتنتفي كل شبهة في احتمال الإضرار بحقوق الغير ، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٥٩٩ . ووافق مجلس الشيوخ عليه كما عدته لجنة مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٣ - ص ٥٧٧ ) .

( ٢ ) التقنين المدني القديم م ٤٧١/٣٨٦ : ومع ذلك إذا استمر المستأجر بعد انتهاء مدة الإيجار متفعلاً بالعين المؤجرة برضا المؤجر ، اعتبر ذلك تجديداً للإيجار بعين الشروط السابقة بالمدد المعتادة . ( وأحكام التقنين القديم تتفق مع أحكام التقنين الجديد ، فيما عدا انتقال التأمينات العينية التي قلمها المستأجر إلى التجديد ، فهي تنتقل من تلقاء نفسها في التقنين الجديد ، ولا تنتقل إلا باتفاق جديد في التقنين القديم ) .



م ٥٦٦ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٩٨ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٨٠ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٩٢ وم ٥٩٤<sup>(١)</sup>.

ويخلص من النص المتقدم الذكر أن عقد الإيجار إذا انتهى، أياً كان سبب انتهائه، وبقي المستأجر مع ذلك في العين المؤجرة برضاء المؤجر، جاز تأويل ذلك بأنه تجديد ضمني للإيجار (tacite reconduction).

فنبحث : (١) كيف ينعقد التجديد الضمني. (٢) وما هي الآثار التي ترتب عليه. (٣) وكيف ينتهي<sup>(٢)</sup>.

#### (١) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٦٦ ( موافق - وإن كان نص التقنين السوري وضع كلمة «تجدد» بدلاً من كلمة «تجديد» ، ولم يصرح في صدر الفقرة الثانية بأن التجديد الضمني يعتبر إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي ، مما يحمل النص غير صريح في أن التجديد الضمني إيجار جديد ) .  
التقنين المدني الليبي م ٩٨ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٧٨٠ ( موافق - انظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٩٩ - فقرة ١٠٠١ ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٩٢ : إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر واقعاً يده على المأجور ، الإيجار مجدداً بالشروط عينها ولمدة نفسها إذا كان الإيجار معقوداً لمدة معينة . وإذا لم تكن المدة معينة ، حق لكل من المتعاقدين أن يفسخ العقد ، غير أنه يحق للمستأجر أن يستفيد من المهلة المعنية بمقتضى العرف المحل لإغلاء المكان .

م ٥٩٤ : في الحالة المنصوص عليها في المادة ٥٩٢ لا يمتد حكم الكفالات المطاعة للمعد الأول إلى الموجبات الناشئة من تجديد العقد الضمني ، أما رهون وغيرها من وجوه التأمين فظلل قائمة .

( وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري ، فيما عدا مدة التجديد الضمني ، فهي في التقنين المصري مدة غير معينة فيجدها ميماد دفع الأجرة ، وهي في التقنين اللبناني نفس مدة الإيجار الأصلي إن كان هذا الإيجار معقوداً لمدة معينة ، وإلا فالمهلة التي يقررها العرف ) .

( ٢ ) ويلاحظ ألا محل للتجديد الضمني حيث تسمى التشريعات الاستثنائية التي تفرض امتداد الإيجار بعد انتضاء مدته الأصلية ، فادامت هذه التشريعات قائمة فإن الإيجار يمتد لا يتجدد ، وبموجب القانون ، فإذا ما أنشئت هذه التشريعات وانقطع امتداد الإيجار ، جاز عند ذلك تجديد الإيجار تجديداً ضمنياً إذا بق المستأجر في العين المؤجرة بنية التجديد دون اعتراض من المؤجر ( استئناف مصر ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٢٧ المحاماة ٨ رقم ٣١٣ ص ٤٨٢ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ ص ٤٩٨ هامش ٢ ) .

## § ١ - كيف نتخذ التجديد الضمني

٥١٨ - إيجاب وقبول ضمنيانه : جاء في صدر الفقرة الأولى من المادة ٥٩٩ مدني ، كما رأينا ، أنه « إذا انتهى عقد الإيجار وبقى المستأجر مستمرا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ... » . فالتجديد الضمني إذن يفترض أن هناك عقد إيجار سابقاً قد انتهى ليعقبه التجديد الضمني . ولا أهمية لسبب انتهاء الإيجار السابق . فقد ينتهي لانقضاء مدته المينة . وقد ينتهي لانقضاء مدته القابلة للامتداد لحصول تنبيه بالإخلاء منع هذا الامتداد<sup>(١)</sup> . وقد ينتهي لانقضاء أجل من آجاله بسبب التنبيه بالإخلاء ، أو لانقضاء جميع آجاله . وقد ينتهي بالتنبيه بالإخلاء في الميعاد القانوني إذا كانت مدة الإيجار غير معينة<sup>(٢)</sup> . بل قد ينتهي قبل انقضاء مدته ، بالفسخ أو بتحقيق شرط فاسخ أو بالتقاييل أو بيع العين المؤجرة أو بغير ذلك من الأسباب . ففي جميع هذه الأحوال يكون هناك عقد إيجار سابق قد انتهى<sup>(٣)</sup> ، ومن ثم يجوز أن يعقبه تجديد ضمني<sup>(٤)</sup> . والتجديد الضمني يتخذ ، كما تقول الفقرة الأولى من المادة ٥٩٩ مدني فيما رأينا ، ببقاء المستأجر مستمرا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض

(١) استئناف غنط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٣٢ الحاماة ١٥ رقم ١٤٠ ص ٣٠٥ .

(٢) قارن جوار ٢ فقرة ٥٠١ - لوران ٢٥ فقرة ٧٣١ - هيك ١٠ فقرة ٣٣٤ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٢٢٧ ص ٩٠٣ - بلانيول وريير وهولانجيه ٢ فقرة ٢٧٥٨ - أنسكلويدس دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٧٦٥ .

(٣) ولكن الغالب أن يحى التجديد الضمني عقب إيجار سابق معين المدة وانتهى بانقضاء مدته دون تنبيه بالإخلاء . أما في الأحوال الأخرى التي ينتهي فيها الإيجار بانقضاء مدته مع تنبيه بالإخلاء ، فالتنبيه بالإخلاء ينشأ اعتراض أن الإيجار قد تجدد ما لم يتم الدليل على العكس كما سرى . وكذلك إذا انتهى الإيجار قبل انقضاء مدته ، بالفسخ أو بتحقيق الشرط الفاسخ أو بالتقاييل أو بغير ذلك من الأسباب ، قام سبب انتهاء الإيجار متعارفاً مع افتراض التجديد الضمني ، فلا يفترض إذن هذا التجديد إلا إذا قام الدليل على العكس . وقد قضى بأنه إذا كان المستأجر قد أنكر وضع يده على الأطنان المؤجرة وأنذر المؤجر بفسخ عقد الإيجار بسبب عدم وضع يده عليها وعدم انتفاعها بها ، فإنه يتمتع عليه أن يدعى تجديد الإجارة ضمناً ( نقض مدني ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ٣٨ ص ٢١٠ ) .

(٤) بودري وقال ١١ فقرة ١٤٠٦ وقرة ١٤٠٨ - استئناف مصر ٢٣ يناير سنة ١٩٣٨ الحاماة ١٩ رقم ١٦٤ ص ٣٧٦ - مصر الوطنية استئناف ٢٤ فبراير سنة ١٩٣٢ الحاماة ١٣ رقم ١٤٨ ص ٣٢٣ - الزقازية الكلية ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٣٤ الحاماة ١٦ رقم ٢٦٩ ص ٦١٥ .

منه . فيقاء المستأجر في العين المؤجرة مستعفا بها هو الإيجاب الضمني ، وعلم المؤجر بذلك دون أن يعترض هو القبول الضمني <sup>(١)</sup> ، ومن هنا كان التجديد الضمني ينتقد بإيجاب وقبول ضمنين <sup>(٢)</sup> .

ويجب أن يكون الإيجاب الضمني قاطعاً ، فلا يكفي أن يبقى المستأجر في العين ، بل يجب فوق ذلك أن تكون نيته قد انصرفت إلى تجديد الإيجاب . فإذا بقي المستأجر في العين لمرض <sup>(٣)</sup> ، أو لصعوبة في الانتقال طارئة ، أو لسبب آخر غير الرغبة في التجديد ، لم يكن هناك تجديد ضمني . كذلك إذا أدخل المستأجر العين فيس بذلك أن نيته لم تنصرف إلى التجديد ، لم يكن هناك تجديد ولو استبقى المستأجر مفتاح المنزل في يده حتى يصنى الحساب بينه وبين المؤجر <sup>(٤)</sup> . فيجب إذن أن يبقى المستأجر في العين المؤجرة مستعفاً بها بنية تجديد الإيجاب ، ولو كان هذا الانتفاع إيجاراً من الباطن أو تنازلاً عن الإيجار <sup>(٥)</sup> . وبقاء المستأجر في

( ١ ) استئناف مخطوط ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٣٠ م ٤٣ ص ١٠٩ - الإكسكدرية الوطنية ٢٦ أبريل سنة ١٩٣٧ المحاماة ١٢ رقم ٣٦٦ ص ٧٤٨ - مصر الوطنية مستعمل ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٣٩ المحاماة ٢١ رقم ٦٠ ص ١٠٧ .

( ٢ ) أما إذا كان المستأجر ، بعد انتهاء الإيجار ، قد عهد إلى إيجار جديد مع المؤجر بإيجاب وقبول صريحين ، فليس هذا تجديداً ضمناً ، بل هو إيجار صريح لا علاقة له بالإيجاب السابق . ويتفق التجديد الضمني مع هذا الإيجاب الصريح في أن كلاهما إيجار جديد . ولكنهما يختلفان فيما يأتي : التجديد الضمني يتصل أوتق الصلة بالإيجار السابق ، فشروطه هي نفس شروط الإيجار السابق ، وله نفس التأمينات ، وإن كانت المدة تختلف كما سيأتى . أما الإيجار الصريح فقد ينتقد ، لا بمدة تختلف عن مدة الإيجار السابق فحسب ، بل أيضاً بشروط وتأمينات تختلف عن شروط الإيجار السابق وتأميناته . هذا إلى أن التجديد الضمني يعقب الإيجار السابق فوراً دون أى فاصل زمنى ، أما التجديد الصريح فلا يتم إلا عند تلاقى القبول بالإيجاب ومن ثم قد لا يعقب مباشرة الإيجار السابق .

( ٣ ) الإكسكدرية الوطنية ٢٨ أبريل سنة ١٩٣٧ المحاماة ١٨ رقم ٣٦٦ ص ٧٤٨ .

( ٤ ) وقد قضى بأن استبقاء المستأجر المفاتيح في يده ثلاثة أيام أو أربعة ، إذا كان قد اتفق مع المؤجر على أن يعاينها مع العين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار ، لا يعد بقاء في العين بنية التجديد ( بورود الابتدائية ١٦ أبريل سنة ١٨٩٤ مجموعة بودو ٩٤ - ٢ - ٩٥ - بودرى وقال ١ فقرة ١٤١٠ ) .

( ٥ ) وكما يجوز أن يستدل على انتفاع المستأجر بالعين بعد نهاية الإيجار بأنه أجر من الباطن أو تنازل من الإيجار ، كذلك يجوز أن يستدل على بقاء المستأجر في العين بعد نهاية الإيجار ببقاء المستأجر من الباطن الذى يكون استأجر من الباطن قبل نهاية الإيجار وبق في العين بعد نهايته ، =

العين<sup>(١)</sup> كاف لا فراض أن نيته قد انصرفت إلى التجديد الضمني<sup>(٢)</sup> ، ما لم يثبت هو عكس ذلك<sup>(٣)</sup> .

وأدق من إيجاب المستأجر الضمني قبول المؤجر الضمني ، إذ يجب أن يكون المؤجر عالماً ببقاء المستأجر في العين بنية التجديد ، وأن يكون غير معترض على ذلك بل راضياً بالتجديد<sup>(٤)</sup> . وتقول محكمة الاستئناف الوطنية : « ويجب من جهة أخرى أن يكون قصد كل من طرفي العقد معلوماً للطرف الآخر . . . إذ

وذلك ما لم يتبين من الظروف أن المؤجر يعتبر المستأجر من الباطن بعد نهاية الإيجار مستأجراً منه مباشرة (بودرى وقال ١ فقرة ١٤١٠) .

(١) وعبه إثبات بقاء المستأجر في العين يقع على من يتسكك بالتجديد الضمني . وقد قضى بأنه إذا كان من يتسكك بالتجديد الضمني هو المؤجر ، فلا يكفي حتى يثبت بقاء المستأجر في العين أن يقيم الدليل على أنه ترك متاعاً له في العين المؤجرة ( بودرى الابتدائية ١٨ ديسمبر سنة ١٩٠١ مجموعة بودرى ١٩٠٢ - ٣ - ١٧ - بودرى وقال ١ فقرة ١٤٠٩ ) .

(٢) وقد لا يرضى المؤجر بالتجديد بأجرة أعلى أو لمدة معينة فيعلن المستأجر بذلك قبل نهاية الإيجار ، فيعد بقاء المستأجر في العين دون اعتراض بعد نهاية الإيجار قبولاً منه بالأجرة الأعلى أو بالمدة معينة . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه إذا أقلد المؤجر المستأجر بأن يسلم الأرض عند نهاية إيجارته أو يكون ملزماً بدفع خمسة جنيهات سنوياً من كل فدان غير الأموال ، ثم سكنت المستأجر عد سكوتة قبولاً لفئة الإجارة الجديدة ( استئناف وطني ١١ فبراير سنة ١٩٠٥ الاستقلال ٤ ص ٢٢٤ - وانظر استئناف مخطط ١٤ يناير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٧٦ ) . وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا أعلن المؤجر المستأجر أنه لا يقبل التجديد إلا لمدة معينة ، فلا يتجدد الإيجار إلا لهذه المدة ، وليس المستأجر إلا أن يقبل التجديد بهذا الشرط أو أن يظل العين عند انقضاء المدة الأصلية ( استئناف مخطط ٢ مايو سنة ١٩٢٣ م ٤٥ ص ٢٦٠ ) .

(٣) أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٧٦٦ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ ص ٤٩٨ - منصور مصطفي منصور فقرة ٢٣٤ ص ٦٠١ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٩ ص ٣٠٥ - ويقوم الدليل على انتهاء التجديد إذا كانت هناك مفاوضات في شأن التجديد بين المستأجر في العين أثناء هذه المفاوضات ، ثم لم تسفر المفاوضات عن اتفاق ( استئناف مخطط ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٠ م ٥٣ ص ٤٢ ) . فإذا كان المستأجر رجلاً وزوجته وأنشئ الإيجار ، وبقياً بالرغم من ذلك في العين ، فلا يتجدد الإيجار إلا بالنسبة إلى الزوج دون الزوجة ولو كان الاثنان متضامنين في الإيجار الأول ، لأن بقاء الزوجة في العين لا يفهم منه حباً رضاها بالتجديد إذ يجوز أن يكوى ذلك راجعاً إلى القيام بواجبها كأمراة متزوجة تقيم مع زوجها ( جيوار ١ فقرة ٤١٣ - بودرى وقال ١ فقرة ١٤٢٠ ص ٨٢٣ - عكس ذلك محكمة ريمس الابتدائية ١١ ديسمبر سنة ١٩٠٣ مجلة القانون (Droit) ١٩ يناير سنة ١٩٠٤ ) .

(٤) وقد قلنا أن المؤجر قد لا يرضى بالتجديد إلا بأجرة أعلى أو لمدة معينة ( انظر آنفاً نفس الفقرة في الخامس ) .

لا يتأتى بدون ذلك وجود تبادل الرضا والقبول من الطرفين الذى هو من الشروط اللازمة لكل اتفاق بين متعاقدين<sup>(١)</sup> . بل إنه لا يوجد ما يمنع ، فى التجديد الضمنى ، من أن يكون قبول المؤجر صريحاً ، ما دام لإيجاب المستأجر إيجاباً ضمناً ببقائه فى العين منتزعا بها بنية التجديد . فقد يعلم المؤجر ببقاء المستأجر فى العين على هذا الوجه ، فيرسل له قبولاً صريحاً بذلك ، فيكون هناك تجديد ضمنى لا تجديد صريح . إذ ينعقد هذا التجديد الضمنى بنفس شروط الإيجار السابق ، وب نفس تأميناته ، ويعقبه فوراً . ولا هكذا التجديد الصريح ، فقد تختلف شروطه وتأميناته عن شروط الإيجار السابق وتأميناته ، ولا ينعقد إلا من وقت تلاقى القبول بالإيجاب فلا يعقب الإيجار السابق فوراً . ولكن الغالب أن يكون قبول المؤجر ضمناً ، فيعلم ببقاء المستأجر فى العين بنية التجديد ولا يعترض على ذلك<sup>(٢)</sup> راضياً بهذا التجديد<sup>(٣)</sup> . أما مجرد سكوت المؤجر فلا يستخلص منه حتماً قبوله الضمنى<sup>(٤)</sup> ، فقد يكون سكوته لأنه لم يعلم أن المستأجر باقٍ فى العين ، أو علم أنه باقٍ ولكنه تركه فى العين مدة قصيرة حتى تنهأ له أسباب الانتقال وذلك تساهلاً منه وتسامحاً<sup>(٥)</sup> ، أو علم أنه باقٍ فى العين بنية التجديد ولكنه أظهر نيته فى عدم القبول بأن عمد مثلاً إلى إيجار العين لمستأجر آخر أو طرح العين فى المزادة لإيجارها .

(١) استئناف وطنى ١٥ يونيو سنة ١٩٠٤ الاستقلال ٣ رقم ٣٨٢ ص ٢٦٢ .

(٢) وليس للاعتراض شكل خاص ، فيجوز حصوله بإذثار رسمى ، أو بكتاب مسجل أو غير مسجل ، أو شفوياً ، أو بأى تصرف يفيد عدم قبول المؤجر للتجديد كأن يعرض للعين للإيجار أو يوجرها إلى شخص آخر . والمؤجر هو الذى يقع عليه عبء إثبات هذا الاعتراض . وهو واقعة مادية يجوز إثباتها بجميع الطرق . وليس للاعتراض ميعاد معين ، فيجوز أن يحصل قبل انتهاء الإيجار الأصل أو عقب انتهائه ( بلائبول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٧ ص ٩٠٣ - ص ٩٠٤ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ ص ٤٩٩ وهامش ١ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٤ ص ٦٠٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٩ ص ٣٠٥ ) .

(٣) بنى سوف الجزئية ١٧ يونيو سنة ١٨٩٩ الحقوق ١٤ ص ٢١٨ - مصر الوطنية ١٠ مايو سنة ١٩٠٤ الحقوق ٢٠ ص ١٣٠ - طنطا الكلية ١٤ مارس سنة ١٩٠٦ المجموعة الرضمية ٦ رقم ٩٢ - هالتون ٢ ص ١٢٨ - دى هلتن ٢ الإيجار فقرة ٢٠١ - جراثمولان فى العقود فقرة ٤١٩ .

(٤) استئناف مخطط أول ديسمبر سنة ١٩٣٦ م ٤٩ ص ٢٨ .

(٥) وبخاصة إذا كان المؤجر قد حصل على حكم بالإغلاء ، ثم ترك المستأجر فى العين فترة من الزمن تسامحاً ( استئناف مخطط ٢١ ديسمبر سنة ١٩٢٨ م ٥١ ص ٧٦ ) .

وقد قضى بأن بقاء العين المؤجرة زمناً يسيراً تحت يد المستأجر القديم بعد انقضاء مدة الإيجار قد يكون تسامحاً من المالك ، فلا يمكن اعتباره تنفيذاً للإيجار جديد قبله المالك مع معارضة تنديد الإجارة وتأجير العين فعلاً إلى مستأجر آخر<sup>(١)</sup> . وقضى أيضاً بأنه لا يعد تجديد الإيجار سكوت المؤجر بعد انقضاء مدة الإجارة إذا شرع في عمل مزيلة لتأجير الأرض لمدة أخرى ، وخصوصاً إذا دخل المزايدة نفس المستأجر مدعى التجديد<sup>(٢)</sup> . وقضى كذلك بأن سكوت المؤجر بعد انقضاء مدة الإيجار إلى أن ينضج زرع المستأجر لا يؤخذ منه قبول ضمنى بالتجديد ، إذ يجوز أن يكون قصد المالك هو أن يترك المستأجر ينتفع بما زرعه مقابل تبويض عن مدة التأخر في تسليم الأرض ، وكان يمكن اتخاذ سكوت المؤجر بمثابة إشارة تدل على فصله قبول التجديد لو كان قد سمح للمستأجر بعد نهاية إجارته بزرع زرة جديدة بلامعارضة<sup>(٣)</sup> . ومهما يكن من أمر ، فإن سكوت المؤجر دون

(١) استئناف وطني ٢٩ نوفمبر سنة ١٩٠٠ الحقوق ١٦ ص ٤٤ - وانظر استئناف مخطط ٢٧ مارس سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٢٨ - وقد قضى بأنه في إيجار « كابين » للاستحمام مدة الصيف إذا انقضى الصيف وبين المستأجر في العين مدة الشتاء التالي ، فإن سكوت المؤجر لا يعتبر قبلاً نسبياً ، فقد يكون ترك المستأجر شاغلاً للعين في وقت لا ينتفع فيه بها تسامحاً منه (استئناف مخطط ١٦ مايو سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ٢٧١) .

(٢) استئناف وطني ٧ مارس سنة ١٩٠٥ الحقوق ٢١ ص ٨٢ - وقد قضت محكمة النقض في هذا المعنى بأنه لا يوجد تجديد ضمنى إذا كان المؤجر قد شربزاد تأجير الأرض قبل نهاية مدة الإيجار الأول ، ودخل المستأجر القديم في المزايدة ولكن المؤجر رفض التأجير له وقبل عطاء شخص آخر ، ثم رفض هذا العطاء وقبل التأجير للمستأجر القديم . وفي هذه الحالة يكون هناك تجديد صريح للإيجار يبدأ من يوم الاتفاق عليه ، لا تجديد ضمنى يبدأ عقب انتهاء الإيجار السابق (نقض مدني ٤ أبريل سنة ١٩٤٠ مجموعة عمر ٣ رقم ٤٨ ص ١٥١) .

(٣) استئناف وطني ١٥ يونيو سنة ١٩٠٤ الاستقلال رقم ٣٨٢ ص ٢٦٢ - وانظر أيضاً استئناف وطني ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٤ المجموعة الرسمية ١٧ رقم ٧ ص ١٠ - مصر الوطنية ٧ نوفمبر سنة ١٩٠٣ الاستقلال ٢ ص ٢٨٨ - مصر الوطنية مسجل ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٢٩ المعلقة ٢١ رقم ٦٠ ص ١٠٧ - استئناف مخطط ٢٧ مارس سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٢٨ - ١٦ مايو سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ٢٧٠ - ٢٦ فبراير سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٩٩ - ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٠ م ٥٣ ص ٤٢ ( بين المستأجر في العين أثناء مفاوضات لتجديد الإيجار تجديداً صريحاً ولم تته المفاوضات إلى نتيجة ، وقد سبق الإشارة إلى هذا الحكم ) - لوران ٢٥ فقرة ٣٤٤ - جيوار ١ فقرة ٤١٨ - بودري وقال ١ فقرة ١٤١١ .

ومع ذلك فقد قضى بأن مجرد بذل المستأجر البرسيم قبل انقضاء مدة العقد يعلم المؤجر لا يعد رضاً من هذا الأخير باستمرار العقد ، لأن العبرة في التجديد ببقاء المستأجر فعلاً بعد انقضاء مدة العقد (متوفى ١٧ نوفمبر سنة ١٩٢٨ المعلقة ٩ رقم ٤٩٢ ص ٩٠٠) .

معارضة مع علمه ببقاء المستأجر في العين بعد انقضاء مدة الإيجار يفترض معه أن الموجر قد قبل التجديد قبولاً ضمناً<sup>(١)</sup> ، ما لم يثبت هو عكس ذلك<sup>(٢)</sup> .

فإذا ما انعقد التجديد الضمني بإيجاب وقبول ضمنيين على الوجه الذي قلناه ، اعتبر الإيجار الجديد الذي ينطوي عليه التجديد الضمني قد بدأ بحق نهاية الإيجار السابق مباشرة بحيث لا يوجد فاصل زمني بين الإيجارين . وإذا كان في هذا خروج على القاعدة العامة التي تقضي بأن العقد لا يتم إلا من وقت علم الموجب بالقبول (م ٩١ مدني) ، وكان مقتضى ذلك أن التجديد الضمني لا يبدأ إلا من وقت علم المستأجر بالقبول الضمني للموجر ، إلا أن نية المتعاقدين الواضحة وطبيعة التعامل ذاته يقضيان بأن يعقب التجديد الضمني الإيجار السابق فوراً بمجرد انتهاء هذا الإيجار الأخير .

(١) وقد يسكت الموجر فلا ينبه بالإخلاء على مستأجر المنزل ، وتتقضى المدة ويبقى المستأجر مع ذلك في العين ، فهل يعد بقاءه وسكوت الموجر على هذا البقاء تجديدياً ضمناً للإيجار ، أو هو امتداد للإيجار فرضه قانون إيجار الأماكن كما سئى ؟ الظاهر أنه امتداد للإيجار مفروض بحكم القانون ، وسكوت الموجر أقرب إلى أن يكون إذعاناً لأحكام القانون من أن يكون قبولاً ضمناً لتجديد الإيجار ، إلا إذا قام الدليل على عكس ذلك ( انظر في هذا المعنى بلانويول وريير ١٠ فقرة ٦٢٧ مكررة ) .

(٢) كذلك على المستأجر أن يثبت أن بقاءه في العين لم يكن بنية التجديد كما سبق القول . والإثبات في الحالتين يكون بجميع الطرق لأن الأمر يتعلق بإثبات واقعة مادية ، ولقاضي الموضوع السلطة المطلقة في تقدير ذلك ، إذ أن مسألة التجديد الضمني برضا الطرفين مسألة موضوعية لا رقابة لهيئة النقض عليها ( نقض مدني ٤ أبريل سنة ١٩٤٠ مجموعة عمر ٣ رقم ٤٨ ص ١٥١ - نقض فرنسي ٢٠ يولييه سنة ١٩٤٥ - جازيت دي باليه ١٩٤٥ - ٢ - ١٠٩ - جيوار ١ فقرة ٤١١ وقرة ٤١٦ - أوبري ورووسيان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٧١ - ص ٢٧٢ - بلانويول وريير ١٠ فقرة ٦٢٧ ص ٩٠٤ - أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ *Louage* فقرة ٧٦٨ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ ص ٥٠٠ ) - وقد قضت محكمة النقض بأن ثبوت تجديد الإجارة تجديدياً ضمناً برضا الطرفين هو من المسائل الموضوعية التي يترك الفصل فيها لقاضي الموضوع ، ولا رقابة لهيئة النقض عليه في ذلك ، مادام قد أقام قضاؤه على دليل مقبول مستند من واقع الدعوى وأوراقها . فإذا كانت المحكمة قد استخلصت ، من مناقشة المستأجر بالجلسة من أنه دفع للموجر مبلغاً من إيجار السنة التالية بالإضافة إلى القرائن الأخرى التي أوردتها ، أن تحت يد المستأجر وصولاً بهذا المبلغ ، وأن في امتناعه عن تقديمه ما يجعل واقعة تجديد عقد الإيجار المدعى بها قرينة الاحتمال مما يجوز معه إثباتها بكافة الطرق القانونية بما فيها القرائن ، فإن هذا الذي ذهبت إليه المحكمة وأقامت عليه قضاؤها لا يعتبر تجزئة للاعتراف ، ومن ثم لا تكون قد أخطأت في القانون ( نقض مدني ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٤٠ ص ٣٢٢ ) .

أما إذا لم يتعقد التجديد الضمني . بأن لم تنصرف نية المستأجر في بقاءه في العين المؤجرة إلى هذا التجديد أو لم يستخلص من سكوت المؤجر قبول ضمني للتجديد على النحو الذي قدمناه ، فإن بقاء المستأجر في العين المدة التي يبقاها لا يكون بموجب عقد إيجار ، بل يكون بلا سند . والمؤجر أن يطلب تعويضاً من المستأجر عن هذه المدة ، وهذا التعويض يكون عادةً أجرة المثل <sup>(١)</sup> . وتختلف هذه الحالة الأخيرة عن حالة التجديد الضمني في أمرين : (١) المدة هنا هي التي بقياها المستأجر بالفعل في العين المؤجرة ، لا المدة التي تحددها مواعيد دفع الأجرة كما في التجديد الضمني . (٢) التعويض الذي يلزم المستأجر بدفعه ليس مضموناً بامتياز ولا بحبس ولا يجوز الحجز من أجله حجزاً تحفظياً ، أما في التجديد الضمني فالأجرة مضمونة بامتياز المؤجر وبالحبس ويجوز توقيع الحجز التحفظي من أجلها <sup>(٢)</sup> .

٥١٩ - بعض فروعه لا تحقق فيها التعبير الضمني : وبين مما تقدم أنه ليس من المحتم أنه إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر بعد ذلك في العين أن يعد بقاء المستأجر هذا تجديداً ضمناً لعقد الإيجار ، فقد توجد ظروف يتعارض وجودها مع افتراض هذا التجديد . ونأتى بطائفة من هذه الظروف على سبيل التمثيل :

- ١ - إذا كان الإيجار يستلزم إجراءات معينة ، كما إذا استأجر الوصي مال القاصر لنفسه فإنه يجب الحصول على إذن من المحكمة . فإذا أذنت المحكمة في الاستئجار لمدة معينة ، وانقضت هذه المدة ، وبقي الوصي في العين المؤجرة بعد انقضاءها ، فلا يمكن افتراض التجديد الضمني . ذلك أن رضا المستأجر ورضاء المؤجر الضمينين لا يكفيان هنا ، بل لا بد من الحصول على إذن جديد من المحكمة .
- ٢ - قد يشترط المتعاقدان في عقد الإيجار ذى المدة معينة أنه عند انقضاء

(١) استئناف وطى ٣ أبريل سنة ١٩٠٦ المجموعة الرسمية ٧ ص ١٨٤ - نقض فرنسي ٧ نوفمبر سنة ١٨٩٤ دالوز ٩٥ - ١ - ١٥ - ١١ نوفمبر سنة ١٩٠٧ دالوز ١٩١٠ - ١ - ٣٩٢ - وقارن استئناف مصر ٥ يناير سنة ١٩٣٢ المجلة القضائية ١٣٩ ص ١١ ( وقد قضت المحكمة بأن المؤجر يتقاضى الأجرة المئوية في العقد المنتهى من المدة التي بقياها المستأجر في العين بعد انتهاء العقد ) .

(٢) لوران ٢٥ - ٢٤١ - ١٠ - ٢٣٥ - جيوارا ١ - ٤٢٥ - يهودي وفال ١ - ١٣٩٧ - ١٤١٨ - وانظر الإيجار المؤلف قرة ٤٣٧ .



المدة ينتهى الإيجار ولا يجدد تجديداً ضمناً حتى لو بقي المستأجر في العين المؤجرة بعد انقضاء المدة . فيتبع هذا الشرط . إلا أنه قد تجد ظروف بعد ذلك يفهم منها أن المتعاقدين قد نزلوا عن هذا الشرط وأنهما رضياً ضمناً بتجديد الإيجار ، فلا يحول الشرط في هذه الحالة دون التجديد الضمنى (١) .

٣ - نصت المادة ٦٠٠ من التقنين المدني على أنه « إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء ، واستمر المستأجر مع ذلك منتفعاً بالعين بعد انتهاء الإيجار ، فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يتم الدليل على عكس ذلك » (٢) . والتنبيه بالإخلاء قد يكون ضرورياً لإنهاء الإيجار ، وقد يكون غير ضرورى . فهو ضرورى إذا كان مشروطاً بمتنع امتداد الإيجار ، أو كان الإيجار غير معين المدة

(١) بودرى وقال ١ فقرة ١٤١٢ - أوبرى ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٩ هاش ٢٢ - بلانويل وريبير ١٠ فقرة ٦٢٧ - الإيجار لمؤلف فقرة ٤٣٨ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ ص ٥٠١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٠٣ - استئناف مختلط ١٧ مايو سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٤٠٧ - وقارن استئناف مختلط ١٢ مارس سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٩٤ - ويقع عبه إثبات النزول عن هذا الشرط على من يدعيه (سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ ص ٥٠٢) .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٠٢ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٦٢٩ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٢٨ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٠٠ ( مجموعة الأعمال التمهيدية ٤ ص ٥٧٧ - ص ٥٨٠ ) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن حكمه يتفق مع القواعد العامة .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٦٧ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٥٩٩ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٧٨١ : ١ - إذا نبه أحد الطرفين الآخر بالإخلاء ، واستمر

المستأجر مع ذلك منتفعاً بالمأجور بعد انتهاء الإيجار ، فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يتم الدليل على عكس ذلك . ويجبر المستأجر على الإخلاء ، ويلزمه أجر المثل من المدة التي بق فيها منتفعاً بالمأجور مع التصويض إن كان له عمل . ٢ - أما إذا طلب المؤجر بعد انقضاء المدة من المستأجر زيادة على الأجر المسمى وعين تلك الزيادة وطلب منه قبولها أو الإخلاء ، فسكت المستأجر ، فإن سكوتيه يعتبر رضا وقبولاً لزيادة من أول المدة التي أقيمت انتهاء الإجارة الأولى .

( وأحكام التقنين العراقي تتفق مع أحكام التقنين المصري - انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٠٥ - وانظر أنفاً فقرة ٥٠١ ) .

تقنين الموجبات والعقود البنائى لا مقابل ( ولكن حكم النص يتفق مع القواعد العامة فيمكن تطبيقه في لبنان ) .

فلا ينتهى إلا بالتنبيه في المواعيد القانونية . وهو غير ضرورى إذا كان الإيجار معين المدة وينتهى بانقضاءها دون أن يقبل الامتداد . ويعرف التنبيه في هذه الحالة الأخيرة باسم « التنبيه الإخبارى » (congé avertissement) ، وليس لميعاد محدد ما دام قد أعلن قبل انقضاء مدة الإيجار<sup>(١)</sup> . وهو يختلف في ذلك عن التنبيه بالإخلاء الضرورى (congé) ، فإن هذا التنبيه الأخير له مواعيد يعينها الاتفاق أو القانون . وسواء كان التنبيه بالإخلاء ضرورياً أو غير ضرورى ، فإنه إذا وجه من أحد المتعاقدين إلى الآخر - من المؤجر إلى المستأجر أو من المستأجر إلى المؤجر - منع من اقراض التجديد الضمنى لو بقي المستأجر في العين بعد انتهاء الإيجار . فهو قريبة على أن نية المتعاقد الذى وجه التنبيه لا تنصرف إلى التجديد الضمنى<sup>(٢)</sup> . ولكنه قريبة قابلة لإثبات العكس ، إذ يجوز أن يكون من صدر منه التنبيه عدل بعد ذلك ، وانصرفت نيته في وضوح إلى التجديد الضمنى ، وقبل المتعاقد الآخر منه ذلك ، وفي هذه الحالة يتعقد التجديد الضمنى بالرغم من هذا التنبيه<sup>(٣)</sup> . ويقع عبء إثبات العكس على عاتق من يدعيه ، سواء كان هذا هو الذى وجه

(١) أوحى بعد انقضائها ولكن قبل مضي الوقت الكاف الذى تستخلص منه نية التجديد (جيوار ١ فقرة ٦٠٠ - بودرى وقال ١ فقرة ١٤١٦ أوبرى ورو إسبان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٧ ص ٩٠٤ - كولان وكايتان دوى لاموراندوير ٢ فقرة ١٠١٥ ص ٦٧٢) . ولا يعتبر من وجه هذا التنبيه بعد انقضاء مدة الإيجار متسلفاً في استعمال حقه (استئناف مخطط ١٧ أبريل سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٢٥ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ ص ٥٠١ هامش ٢ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٣٠٢ ص ٤٦٦ هامش ٤) .

(٢) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ ص ٥٠١ هامش ٣ - وقارن عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٣٠٢ ص ٤٦٧ - استئناف مخطط ١٩ مايو سنة ١٩٢٥ م ٣٢ ص ٣٢٢ .

(٣) وهذه المسألة خلافية في القانون الفرنسى وفي التقنين الملى المصرى القديم ، حيث لا يوجد نص . فرأى يذهب إلى أنه إذا صدر التنبيه بالإخلاء من أحد المتعاقدين ، لم يجوز المدول عنه واستمع التجديد الضمنى بتاتاً (بودرى وقال ١ فقرة ١٤١٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٧ ص ٩٠٤) . ولكن الرأى الراجح أنه يجوز المدول عن التنبيه ، فيتعقد التجديد الضمنى بالرغم من سبق صدوره (ديفرجيه ١ فقرة ٥٠٤ - لوران ٢٥ فقرة ٣٤٢ - فقرة ٣٤٣ - جيوار ١ فقرة ٤١٧ ص ٢٠٠ - بودرى ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٩ هامش ٢٢ - دالغوز ٣ للفظ Louage فقرة ٧٦٧ - قللىس فرنسى ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٩ دالغوز ١٩٥٠ - ١٩٥٠ - استئناف مخطط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٣٣ م ٤٦ ص ٨٧ - ١٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٦١٣ - ١٠ أبريل سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٢٣٧) . أما في التقنين الملى المصرى الجديد ، فالنص صريح في جواز المدول عن التنبيه وتجديد الإيجار تجديداً ضمناً (م ٦٠٠ مكرر) .

التنبيه أو كان هو الذى وجه إليه<sup>(١)</sup> . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « عَرَضَ المشروع لقرينة عملية تحول دون افتراض التجديد الضمنى ، فقرر أنه إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء ، سواء كان الإيجار محدد المدة ولم يكن التنبيه ضرورياً ، أو كان التنبيه مشروطاً ، أو كان ضرورياً لأن الإيجار غير محدد المدة ، فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد . ولكن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس ، فمن المحتمل أن يكون من صدوره التنبيه بالإخلاء عدل بعد ذلك ، وارتضى التجديد الضمنى »<sup>(٢)</sup> .

(١) فإذا صدر التنبيه من المؤجر ، وبقى المستأجر فى العين المؤجرة بالرغم من ذلك دون اعتراض من المؤجر ، ثم أراد المستأجر الإخلاء مدعياً أن التنبيه قد منع التجديد الضمنى ، فعل المؤجر أن يثبت أنه بالرغم من صدور التنبيه منه فإنه قد عدل عنه وقبل التجديد الضمنى . وإذا أراد المستأجر البقاء فى العين مدعياً أن المؤجر قد عدل عن التنبيه فوقع التجديد الضمنى ، فالمستأجر هو الذى يحمل عبء إثبات عدول المؤجر عن التنبيه . كذلك إذا صدر التنبيه عن المستأجر ، وبقى فى العين دون اعتراض من المؤجر ، مدعياً أنه قد عدل عن هذا التنبيه فوقع التجديد الضمنى ، فعليه أن يثبت ذلك . أما إذا أراد المستأجر أن يحل العين ، مدعياً أنه باق على تنبيهه ولم يعدل عنه فامتنع التجديد الضمنى ، وادعى المؤجر أن المستأجر قد عدل عن التنبيه فوقع التجديد ، فالمؤجر هو الذى يحمل عبء إثبات عدول المستأجر عن التنبيه .

ومن الأدلة على العدول عن التنبيه بعد صدوره أن يستمر المؤجر يقبض الأجرة من المستأجر بعد انتهاء الإيجار ( استئناف مخطط ٢٨ أبريل سنة ١٩٢٠ م ٣٢ ص ٢٩٨ - سليمان مرقس ققرة ٢٧٠ ص ٥٠١ - عبد الفتاح عبد الباقي ققرة ٣٠٢ ص ٤٦٧ - عبد المنعم البدراوى ص ١٢١ - منصور مصطفى منصور ققرة ٢٣٤ ص ٦٠٢ - ص ٦٠٣ - عبد المنعم فرج الصدة ققرة ٢٢٩ ص ٣٠٦ - أنظر عكس ذلك نقض فرنى ٢٠ يولية سنة ١٩٤٥ جازيت دى باليه ١٩٤٥ - ٢ - ١٠٩ - ٧ نوفمبر سنة ١٩٥٢ مجموعة النقض (Bul. Cass.) ١٩٥٢ - ٤ - ٥٧٢ - ١٨ مايو سنة ١٩٥٣ مجموعة النقض (Bul. Cass.) ١٩٥٣ - ٤ - ٢٧٥ - بلانيول وريبير ١٠ ققرة ٦٢٧ ص ٩٠٤ ) . كذلك قد يعتبر استمرار المستأجر شاغلاً لى العين المؤجرة بعد الميعاد الذى عينه فى التنبيه لانتهاء الإيجار مدة طويلة تكفى لاستخلاص فية العدول عن التنبيه رضاه ضمناً بالتجديد، وعدولاً عن التنبيه ( استئناف مخطط ١٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١١٢ - ١٠ أبريل سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٢٣٧ . سليمان مرقس ققرة ٢٧٠ ص ٥٠١ - عبد الفتاح عبد الباقي ققرة ٣٠٢ ص ٤٧٦ - عبد المنعم البدراوى ص ١٢٠ - عبد المنعم فرج الصدة ققرة ٢٢٩ ص ٣٠٦ - وقارن منصور مصطفى منصور ققرة ٢٣٤ ص ٦٠٣ - ص ٦٠٤ ) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٩ - وقد تكون نية عدم التجديد يتضمنها ، ليس التنبيه بالإخلاء ، بل عقد الإيجار ذاته ، فيذكر فى العقد أنه لا يتجدد حتى لو بى المستأجر فى العين بعد انتهاء الإيجار . وهذا الشرط أيضاً يجوز العدول عنه، فإذا بى المستأجر فى العين بعد انتهاء الإيجار مدة كافية ليستخلص منها أنه باق بنية التجديد ولم يعرض المؤجر على ذلك بعد طه =

وغنى عن البيان أنه إذا امتنع التجديد الضمنى فى القروض المتقدم ذكرها ،  
وبقى المستأجر بالرغم من ذلك شاغلا للعين المؤجرة ، فإنه لا يعد مستأجراً  
بل مقتصباً ، ويموز الحكم عليه بالإخلاء وبالتعويض ، كما يجوز الالتجاء إلى  
قاضى الأمور المستعجلة للحكم بطرده (١) .

٥٢٠ - منه يكون طرفاً فى التعبير الضمنى : هذا وقد يتم التجديد  
الضمنى بين المتعاقدين الأصليين ، وهذا الذى يحصل عادة . وقد يتم كذلك بين  
أحدهما ومن يحل محل الآخر ، كما إذا باع المؤجر العين المؤجرة وكان عقد الإيجار  
نافذاً فى حق المشتري ، فيحل هذا الأخير محل المؤجر ، ويحدد الإيجار تجديداً  
ضمنياً بينه وبين المستأجر إذا كان هناك محل لذلك . كذلك قد يتجدد عقد الإيجار  
بين المؤجر والمستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار لو بقى أحد من هذين فى  
العين المؤجر بعد انقضاء مدة الإيجار الأصل ، وهو فى ذلك يحل محل المستأجر  
الأصل ، غير أنه فى حالة المستأجر من الباطن يتجدد عقد الإيجار الأصل وعقد  
الإيجار من الباطن معاً . وقد يتم التجديد الضمنى بين من يحل محل كل من المتعاقدين  
الأصليين ، كما إذا تجدد بين وريثة المؤجر ووريثة المستأجر وقد حل وريثة كل منهما  
محل مورثهم :

وإذا تعدد المؤجرون ، بأن كانت الإجارة صادرة من عدة شركاء على  
الشروع أو وريث المؤجر عدة وريثة ، فلا بد فى التجديد الضمنى من قبول من يملك  
منهم أغلبية الأنصبة ، وهذا وفقاً للتقنين المدنى الجديد ( ٨٢٨ مدنى ) . أما فى  
عهد التقنين المدنى القديم فلا بد من قبولهم جميعاً ، وقد قضى فى ذلك العهد بأن وتجديد  
عقد الإجارة هو مثل إنشائه يجب أن تتوافر فيه كل الشروط اللازمة لصحة العقد ،

• به ، فإن هذا يستخلص منه أولاً علول عن الشرط المانع من التجديد الضمنى ، وثانياً وقوع التجديد  
الضمنى بالفعل ( جيوار ١ فقرة ٤١٥ - بودرى وقال ١ فقرة ١٤١٢ - أوبرى وروولسمان •  
فقرة ٣٦٩ هامش ٢٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٧ ص ٩٠٤ - ص ٩٠٥ - الإيجار  
المؤلف فقرة ٤٢٨ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٢٩ ص ٣٠٧ ) . وحل من يدعى المالك  
من الشرط المانع من التجديد حبه إثبات ذلك ( عبد المنعم البدرولى ص ١٢١ ) .  
( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٥٠٠ - ولقظ م ١/٧٨١ مدنى حراق فى نفس الفقرة فى الهامش -  
وانظر الإيجار المؤلف فقرة ٤٢٨ .

وعليه فليس للمستأجر أن يتمسك بتجديد العقد واستمرار حيازته اعتماداً على رضا بعض الشركاء دون رضا الآخرين ، لأن الشريك على المشاع لا يملك أن يتفرد بتأجير العين المشتركة إلا برضاء باقي شركائه صراحة أو ضمناً ، وكذلك لا يملك تجديد عقد الإجارة برضائه الضمني متى أبدى باقي شركائه عدم موافقتهم سيما إذا كانت حصصهم مشاعة غير مفرزة لا يمكن إخلالها وحدها<sup>(١)</sup> . والعبرة بتاريخ التجديد الضمني لا بتاريخ العقد الأصلي ، فإذا انعقد التجديد الضمني في تاريخ غير سابق على ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ - في الأحوال التي لا تفرض فيها التشريعات الاستثنائية امتداد الإيجار بعد انقضاء مدته - فالتقنين الجديد هو الذي يسرى وتكتفى أغلبيته للأنصبة حتى لو كان تاريخ الإيجار الأصلي سابقاً على ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، وإلا فالتقنين القديم هو الذي يسرى ويجب قبول جميع الشركاء .

وإذا تعدد المستأجرون ، أو ورث المستأجر عدة ورثة ، فلا بد في التجديد الضمني من بقائهم في العين جميعاً بنية التجديد<sup>(٢)</sup> ، وكذلك يكون الأمر حتى لو كان المستأجرون المتعددون متضامنين<sup>(٣)</sup> . فإذا تخلف بعض المستأجرين عن البقاء في العين واستمر الباقيون ، جاز اعتبار التجديد واقعاً بين المؤجر ومن استمر من المستأجرين في شغل العين إذا ثبت أن هؤلاء قد قصدوا استئجار العين كلها ولم يعترض المؤجر على ذلك<sup>(٤)</sup> . ويكون التجديد الضمني لمن بقى من المستأجرين

(١) مصر الوطنية استئناف ٢٢ أغسطس سنة ١٩٢٧ المجموعة الرسمية ٢٩ رقم ٢٤ ص ٥٧ - وانظر أيضاً مصر الوطنية مستجمل ٥ سبتمبر سنة ١٩٣٢ الهامة ١٣ رقم ٢٩٨ ص ٥٨٣ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ ص ٣٩٩ هامش ٥ - وهذا هو الحكم أيضاً في القانون الملغى الفرنسي ( بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٢ مكررة ص ٩١٤ ) .

(٢) نقض فرنسي ١٣ أبريل سنة ١٨٩٩ دالوز ٩٩ - ١ - ٥٩٨ .

(٣) لوران ٢٥ فقرة ٣٣٥ - هيك ١٠ فقرة ٣٣٤ - جيوار ١ فقرة ٤١٢ - بودري

وقال ١ فقرة ١٤٢٠ .

(٤) هيك ١٠ فقرة ٣٣٤ - الإيجار المؤلف فقرة ٤٣٩ - استئناف وطني ٨ مايو سنة ١٩١١ المجموعة الرسمية ١٢ رقم ١١٦ ص ٢٢٩ - جرجا ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٢٦ الهامة ٧ رقم ٢٥٦ - مصر الوطنية ٢٢ أغسطس سنة ١٩٢٧ الهامة ٨ رقم ٣٤ ص ٦٥ .

في العين بالتساوي بينهم جميعاً<sup>(١)</sup> ، بخلاف ما إذا بقي جميع المستأجرين في العين فتكون أنصبتهم في التجديد هي نفس أنصبتهم في الإيجار الأصلي<sup>(٢)</sup> .

## § ٢ - الآثار التي تترتب على التجديد الضمني

٥٢١ - يبان لهذه الآثار : قدمنا أن المادة ٥٩٩ مدني تقضي بأنه إذا جدد الإيجار تجديداً ضمناً ، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ، ولكن لمدة غير معينة ، وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ . ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي ، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قدمها في الإيجار القديم مع مراعاة قوعد الشهر العقاري . أما الكفالة ، شخصية كانت أو عينية ، فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل بذلك .

ويتبين من هذا النص أن للتجديد الضمني آثاراً أربعة : ( ١ ) يعد هذا التجديد إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار السابق . ( ٢ ) ويكون هذا الإيجار الجديد متعقداً بنفس شروط الإيجار السابق . ( ٣ ) وتنتقل إليه التأمينات العينية التي قدمها المستأجر في الإيجار القديم ، دون الكفالة شخصية كانت أو عينية ما لم يرض الكفيل بذلك . ( ٤ ) أما المدة في التجديد الضمني فليست مدة الإيجار السابق ، بل هي مدة غير معينة تسرى عليها أحكام المادة ٥٦٣ مدني . ونفصل الآن ما أوجلاه من هذه الآثار الأربعة .

## ٥٢٢ - التجديد الضمني إيجاراً جديداً : يعد التجديد الضمني للإيجار إيجاراً

( ١ ) جيوار ١ فقرة ٤١٣ - فقرة ٤١٤ و فقرة ٤٢٢ - بودري وقال ١ فقرة ١٤٢١ - دي هلتس ٢ الإيجار فقرة ٢٠ - الإيجار المؤلف فقرة ٤٤١ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ ص ٥٠٠ .

( ٢ ) بودري وقال ١ فقرة ١٤٢١ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ ص ٥٠٠ - وانظر مكن ذلك وأن الأنصبة تكون بالتساوي جيوار فقرة ٣١٣ - فقرة ٤١٤ - دي هلتس ٢ الإيجار فقرة ٢٠ - وانظر الإيجار المؤلف فقرة ٤٣٩ .

جديداً<sup>(١)</sup> متميزاً عن الإيجار السابق ، وليس مجرد امتداد له ، كما يقول النص :  
وترتب على ذلك نتائج نذكر منها :

١ - في التجديد الضمني يجب أن تكون الأهلية اللازمة لمعقد الإيجار متوافرة في كل من المتعاقدين وقت التجديد ، ولا يكفي أن تكون متوافرة وقت انعقاد الإيجار السابق إذا كانت قد زالت عند التجديد . فإذا حجر مثلاً على المؤجر أو على المستأجر بعد انعقاد الإيجار السابق ، فإن زوال أهلية المحجور عليه يمنع من التجديد الضمني<sup>(٢)</sup> . أما في امتداد الإيجار فيكون أن تتوافر الأهلية في المتعاقبين وقت انعقاد الإيجار الأصلي ، ولو زالت هذه الأهلية عند بدء الامتداد .

٢ - في التجديد الضمني إذا كان عقد الإيجار السابق بسند رسمي ، لم ينتقل هذا السند إلى الإيجار الجديد ، فلا يجوز التنفيذ به لأنه مقصور على الإيجار السابق الذي انتهى . أما في امتداد الإيجار فإنه إذا كان عقد الإيجار الأصلي بسند رسمي ، جاز التنفيذ به بعد الامتداد ، لأن الإيجار الأصلي والامتداد عقد واحد فالسند الرسمي يشملهما جميعاً<sup>(٣)</sup> .

٣ - في التجديد الضمني إذا كان عقد الإيجار السابق ثابت التاريخ ، لم يكن التجديد الضمني ثابت التاريخ لهرد ثبوت تاريخ الإيجار السابق ، وإنما يجوز أن يكون التجديد الضمني ثابت التاريخ لسبب مستقل ، كما إذا مات المؤجر أو المستأجر بعد ثبوت قيام التجديد الضمني فيكون هذا التجديد ثابت التاريخ من وقت الموت . أما في امتداد الإيجار فإن الإيجار الأصلي إذا كان ثابت التاريخ ،

(١) استئناف مخطوط ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٣٠ م ٤٣ ص ١٠٩ .

(٢) لوران ٢٥ فقرة ٣٣٦ - هيك ١٠ فقرة ٣٣٤ - جيوار ١ فقرة ٤١٢ - بودرى وقال ١ فقرة ١٤٢٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٨ - كولان وكايتان وهى لاموراندوير ٢ فقرة ١٠١٥ ص ٦٧٣ - هى هلتس ٢ الإيجار فقرة ٢٠٤ - ويضرح على ذلك أنه إذا استأجر الوصى مال القاصر لنفسه بإذن المحكمة ، لم يحز تجديد الإيجار تجديداً ضمناً عند انتهائه ، إذ لا بد من حصول الوصى حل إذن جديد من المحكمة لتجديد الإيجار ، وهذا من شأنه أن يمنع التجديد الضمني ، ويكون التجديد في هذه الحالة تجديداً صريحاً ( انظر أيضاً فقرة ٥١٩ - ١ ) .

(٣) بيدان ١١ فقرة ٤٧٨ ص ٤٢٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٨ - كولان وكايتان وهى لاموراندوير ٢ فقرة ١٠١٥ ص ٦٧٢ - بندرلطا الجزئية ١٦ أكتوبر سنة ١٩٣٢ المعلقة ١٣ رقم ٣٠٥ ص ٥٩٨ .

بقى كذلك بالنسبة إلى المدة الأصلية وبالنسبة إلى امتداد هذه المدة لأن العقد واحد بالنسبة إلى المدينين<sup>(١)</sup> .

٤ - في التجديد الضمني إذا كان الإيجار السابق معقودا لعدة مستأجرين وبقي بعضهم دون بعض في العين بعد انتهاء هذا الإيجار ، تجدد الإيجار بالنسبة إلى من بقي دون من خرج . أما في الامتداد فإن الإيجار يمتد بالنسبة إلى الجميع ، ويرجع من خرج على من بقي<sup>(٢)</sup> . وكذلك الحكم إذا تعدد ورثة المستأجر<sup>(٣)</sup> .

٥ - في التجديد الضمني لا تنتقل الكفالة ، شخصية كانت أو عينية ، لضمان الإيجار الجديد إلا برضاء الكفيل . وتنتقل في الامتداد دون حاجة إلى رضاء الكفيل<sup>(٤)</sup> .

٦ - إذا تضمن الإيجار اتفاقا مستقلا عنه كالوعد بالبيع ، وجدد تجديدا ضمنيا ، فإن هذا الاتفاق لا ينتقل إلى الإيجار الجديد إلا باتفاق جديد . وينتقل دون اتفاق إذا امتد الإيجار<sup>(٥)</sup> .

٧ - في التجديد الضمني إذا صدر قانون جديد قبل انتهاء الإيجار السابق ، مرت أحكام هذا القانون ، الأمرة منها والمكثلة ، على الإيجار الجديد ، إذ يخضع هذا الإيجار للقانون الذي يكون نافذا وقت إبرامه . أما في الامتداد فيبقى الإيجار ، حتى فيما امتد منه ، خاضعا للقانون القديم الذي كان نافذا وقت إبرامه ،

(١) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٠٥ ص ٤٨١ هامش ٢ .

(٢) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٨ - والمفروض أن من خرج لم يصدر منه تنبيه بالإغلاء فامتد الإيجار بالنسبة إليه ، أما لو صدر منه تنبيه فإن الإيجار ينتهي بالنسبة إلى نصيبه ( انظر آنفاً فقرة ٥٠٩ ص ٥٨١ هامش ) ، فلا يكرى في حاجة إلى الرجوع على بقية المستأجرين .

(٣) أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٩ هامش ٢٠ .

(٤) استئناف مخطوط ١٢ مارس سنة ١٨٩١ م ٣ ص ٢٣٥ - ٢٨ مارس سنة ١٩١٧ م ص ٣٢٩ .

(٥) محكمة الجزائر ٢٢ فبراير سنة ١٨٩٦ جريدة المحاكم الجزائرية ٢٠ ديسمبر سنة ١٨٩٦ - محكمة ليل الابتدائية ٢٤ فبراير سنة ١٨٩٨ Nord Jud. ٩٨ - ٢٥٧ - محكمة لييج ١٣ يونيو سنة ١٩٢٢ المحاماة ٤ ص ٨٩٢ - مجلة القانون المدني الفصلية ٢١ ص ٩٠٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٠٦ ص ٤٧٣ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٤ ص ٦٥٥ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٣١ ص ٣٠٨ - وانظر عكس ذلك وأن الوعد بالبيع ينتقل إلى التجديد الضمني بودري وقال ١ فقرة ١٤٣٠ - سليمان مرقس فقرة ٢٧١ ص ٥٠٣ - ص ٥٠٤ .



ولا يسرى القانون الجديد إلا في أحكامه الآمرة بأثر فوري من وقت صدور القانون . وسبب سريان القانون الجديد في أحكامه المكلة على الإيجار الجديد في التجديد الضمني أن هذه الأحكام المكلة قصد بها المشرع تنظيم المقديفيا أغفل المتعاقدان تنظيمه ، لا باعتبار أن هذه الأحكام تفسر لإرادة المتعاقدين صريحة كانت هذه الإرادة أوضعية ، بل باعتبار أنها أحكام قانونية ملزمة تسرى إذا لم يتفق المتعاقدان على مخالفتها<sup>(١)</sup> . ولذلك كان غير دقيق أن تسمى هذه الأحكام أحكاماً مفسرة ، والأدق أن تسمى أحكاماً مكلة ، إذ هي تستكمل تنظيم ما فات المتعاقدين تنظيمه بإرادتهما<sup>(٢)</sup> . ويترتب على ذلك أن الذي ينتقل من شروط الإيجار القديم إلى الإيجار الجديد في التجديد الضمني إنما هي الشروط التي اتجهت لها إرادة المتعاقدين اتجاهها حقيقياً . أما ما ينظمه القانون فيها أغفل المتعاقدان تنظيمه فليس وليد إرادتهما كما سبق القول ، ومن ثم لا يدخل في شروط العقد التي تنتقل إلى الإيجار الجديد . ذلك أن المتعاقدين ، عندما قبلوا التجديد الضمني ، إنما أرادوا أن تنتقل إلى الإيجار الجديد الشروط التي اتجهت إليها إرادتهما الحقيقية في الإيجار القديم . وفيما عدا ذلك ، فالمفروض أنها أرادوا الخضوع لأحكام القانون الذي يكون سارياً وقت إبرام العقد الجديد ، ما دام لم يتفقا على خلاف هذه الأحكام<sup>(٣)</sup> .

(١) ويقول الأستاذ حسن كيرة في هذا المعنى : « وليس يستند الإلزام - كما يرى بعض الفقهاء - إلى إرادة المتعاقدين الضمنية . . فقد مجهول وجود هذه القواعد ولا ينتق رغم ذلك إلزامها لم في حالة عدم الاتفاق على عكسها . وإنما يقوم إلزامها على أساس قوتها الذاتية كقاعدة قانونية تخضع لحكمها الملزم الروابط التي لا يحكمها اتفاق مخالف ، وتوجهه بالمطاب الملزم كذلك إلى من لا يخالفها من الأفراد » (حسن كيرة في أصول القانون الطبعة الثانية فقرة ٢١ ص ٥٩ - وانظر المراجع إلى أشار إليها) .

(٢) انظر Marty et Raynaud في شرح القانون المدني ١ فقرة ٩٨ - حسن كيرة في أصول القانون الطبعة الثانية فقرة ٢٠ ص ٥٧ حاش ١ - محمد علي عرفة في مبادئ العلوم القانونية ص ٩٤ - محمود جمال الدين زكي دروس في نظرية القاعدة القانونية فقرة ٨٢ .

(٣) ويقول الأستاذان بودري وقال في هذا المعنى : « لما كان التجديد الضمني إيجاراً جديداً ، فإن التعديلات التشريعية التي تم بعد إبرام الإيجار (القديم) تسرى على التجديد الضمني الذي ينمق بعد نفاذ هذه التعديلات ( محكمة Tigeu ١٤ مايو سنة ١٨٩٧ باندكت ٩٨ - ٢ - ١٧١ ) . وتسرى هذه التعديلات ، ليس فحسب فيما يعتبر منها من النظام العام ، بل أيضاً فيما يكون منها مستنداً إلى تفسير جديد لإرادة المتعاقدين ، ذلك لأن المفروض أن نية المتعاقدين هي »

٨ - الادعاء بمحصول التجديد الضمني يعتبر ادعاء بمحصول عقد جديد ، ومن ثم يعتبر سبباً جديداً لا يجوز التمسك به لأول مرة أمام المحكمة الاستئنافية<sup>(١)</sup> . أما الادعاء بامتداد الإيجار فلا يعتبر سبباً جديداً ، ومن ثم يجوز التمسك به لأول مرة أمام المحكمة الاستئنافية<sup>(٢)</sup> .

### ٥٢٣ - شروط التعبير الضمني هي نفس شروط الإيجار السابق :

وإذا كان التجديد الضمني يعد إيجاراً جديداً متميزاً عن الإيجار السابق ، إلا أنه يتصل به أوثق الصلة ، فهو ينقذ بنفس الشروط التي انقذ بها الإيجار السابق<sup>(٣)</sup> ، فيما عدا المدة وسيأتي بيانها<sup>(٤)</sup> . فيكون التجديد بنفس مقدار

- الثانية التي ينسبها إليها التشريع الذي يكون نافذاً وقت أن تعاقداً صريحاً أو تعاقداً ضمناً ( بودري وقال ١ فقرة ١٤٠٠ - ٨٠٩ - ص ٨١٠ وانظر أيضاً فقرة ١٠٢٩ - وانظر الإيجار المؤلف فقرة ٤٤١ ) .

ونأى بمثال يوضح ما تقدم : إيجار عقد في أول أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، فنضج لأحكام التقنين المرفق القديم ومنها أن المؤجر لا يلتزم بإجراء أية مرة ، ثم جدد هذا الإيجار تجديداً ضمناً في أول أكتوبر سنة ١٩٥٠ . فينضج الإيجار الجديد لأحكام التقنين المرفق الجديد ومنها أن المؤجر يلتزم بإجراء الترميمات الضرورية . ولا جبر على المؤجر في ذلك . فهو إذا كان وقت التجديد لنفسه عالماً بأحكام التقنين الجديد وبأنها تلزمه بإجراء الترميمات الضرورية خلافاً لما كان عليه الأمر في الإيجار القديم ، فما عليه إلا أن يتبه على المستأجر أنه لا يقبل التجديد إلا بشرط ألا يلتزم بإجراء أية مرة ، وسكوته من هذا التنبه دليل على رضائه بأحكام التقنين الجديد . أما إذا لم يكن عالماً وقت التجديد بأحكام التقنين الجديد ، فإنه في هذه الحالة يجوز له أن يعلن في الإيجار الجديد بالعطف في القانون وفقاً لقواعد العامة .

انظر في هذا المعنى الذي تقول به محكمة إجابة ٢٦ أغسطس سنة ١٩٥١ المحاماة ٣٤ رقم ٤٣ ص ٥٥ - وانظر مكن ذلك عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٠٥ ص ٤٧٢ جاش ٢ - سليمان مرقس فقرة ٢٧١ ص ٥٠٤ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٤ ص ٦٠٦ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٣١ ص ٣٠٩ . ويعتبرون إلى أن الأحكام القانونية المكللة ، لمجرد عدم الاتفاق على مخالفتها ، تعتبر أنها تقرر شروطاً للمعد كالشروط التي يتفق عليها المتعاقدان سواء بسواء ، ومن ثم تنتقل هذه الأحكام المكللة التي كان الإيجار القديم ينضج لها إلى الإيجار الجديد ، ولا يمتد بالتعديلات التي تدخل على هذه الأحكام بعد إبرام الإيجار القديم وقبل انعقاد الإيجار الجديد .

( ١ ) استئناف وطني ١٥ يونيو سنة ١٩٥٤ الاستقلال ٣ رقم ٣٨٢ ص ٢٦٢ - سليمان مرقس فقرة ٢٧١ ص ٥٠٣ .

( ٢ ) عبد المنعم البدر اوى ص ١٢٢ - وانظر في هذه النتائج الإيجار المؤلف فقرة ٤٤١ .

( ٣ ) لوران ٢٥ فقرة ٣٤٥ - جيوار ١ فقرة ٤١٩ - دي هلتس ٢ الإيجار فقرة ٢٠٧ -

جرايمولان في العقود فقرة ٤٢٠ - هالتون ٢ ص ١٢٩ .

( ٤ ) انظر مايل فقرة ٥٢٤ .

الأجرة المقررة في الإيجار السابق<sup>(١)</sup>، وبكيفية دفعها ، وبزمان الدفع ، ومكانه ، وبالالتزامات كل من المؤجر والمستأجر. وكذلك بسائر الشروط المتصلة بعقد الإيجار السابق والتي لاتعد اتفاقاً مستقلاً عن هذا العقد . فإذا كان مشروطاً في عقد الإيجار السابق دفع عربون ، وجب دفعه أيضاً في التجديد الضمني<sup>(٢)</sup> . وإذا كان في الإيجار السابق شرط يبيع أو يحرم الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، انتقل هذا الشرط إلى التجديد الضمني<sup>(٣)</sup> . وإذا كان المستأجرون متضامنين في عقد الإيجار السابق<sup>(٤)</sup> ، كانوا أيضاً متضامنين في التجديد الضمني<sup>(٥)</sup> . وإذا كان الإيجار السابق معلقاً على شرط فاسخ أو تضمن أسباباً خاصة للفسخ ، انتقل كل ذلك إلى التجديد الضمني<sup>(٦)</sup> . وكذلك الأمر إذا كان

(١) ولو كان الإيجار الجديد ليس تجديدًا ضمنيًا لإيجار سابق ، بل إيجاراً مبتدأ لم تعين فيه الأجرة ، لكانت الأجرة في هذه الحالة هي أجرة المثل (م ٥٦٢ مدني) : كولان وكايتان وحى لاموراندبير ٢ فقرة ١٠١٥ ص ٦٧٢ .

على أنه يجوز ، كما قلنا أن يbane المؤجر على المستأجر بالإخلاء إلا إذا قبل زيادة الأجرة إلى مبلغ معين ، فبقاء المستأجر في العين دون اعتراض على الزيادة قد يفيد أن الإيجار قد جدد تجديدًا ضمنيًا بالأجرة الزائدة لا بالأجرة المشترطة في العقد السابق (استئناف مخطوط ١٤ يناير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٧٦ - وانظر آنفاً فقرة ٥٠١) . وكذلك الحال لو نوبه المستأجر على المؤجر بالإخلاء قبل إنتهاء الإيجار إذا لم يقبل إنقاص الأجرة إلى مبلغ معين ، وبقي المستأجر في العين بعد إنتهاء الإيجار دون اعتراض من المؤجر ، فإن ذلك قد يفيد أن الإيجار جدد تجديدًا ضمنيًا بالأجرة الناقصة (بندر مخطوط الجزئية ١٦ أبريل سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ٣٠٥ ص ٥٩٨) - وانظر في حالة ما إذا كان شرط زيادة الأجرة يتضمنه عقد الإيجار الأصلي ذاته لا تنبيهه بالإخلاء آنفاً فقرة ٥٠١ في المامش .

(٢) جيوار ١ فقرة ٤١٩ - بودرى وقال ١ فقرة ١٩٨ و فقرة ١٤٢٩ .

(٣) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٨ .

(٤) ويكتفى في وجود التضامن بين المستأجرين أن يستأجروا العين جميعاً ويصعد كل منهم يدفع كل الأجرة ، ولا لزوم لاشتراط التضامن بلفظه (استئناف مخطوط ١٦ مايو سنة ١٩٢٢) (٥) جيوار ١ فقرة ٤٢٢ - بودرى وقال ١ فقرة ١٤٢٢ - أوبري ورو وإسبان ٥

فقرة ٣٦٩ هاش ٢٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٨ - سليمان مرقس فقرة ٢٧١ ص ٥٠٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٠٧ ص ٤٧٦ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٣١ ص ٣٠٨ - عكس هذا لوران ٢٥ فقرة ٣٤٧ - هيك ١٠ فقرة ٣٣٦ - ولو بقي بعض المستأجرين المتضامنين دون بعض ، فإن الإيجار يتجدد بالنسبة إلى من بقى ، ويبقى التضامن قائماً فيما بين هؤلاء (بودرى وقال ١ فقرة ١٤٢٢ - وانظر آنفاً فقرة ٥٢٠) .

(٦) سليمان مرقس فقرة ٢٧١ ص ٥٠٣ .

هناك اتفاق في الإيجار السابق على اختصاص محكمة معينة ، فتكون هذه المحكمة مختصة حتى في التجديد الضمني<sup>(١)</sup> . أما إذا تضمن الإيجار السابق اتفاقاً مستقلاً عن العقد ، كالوعد بالبيع ، فقد قدمنا أن هذا الاتفاق لا ينتقل إلى التجديد الضمني<sup>(٢)</sup> .

هذا وإذا اختلفت شروط الإيجار الجديد عن شروط الإيجار السابق ، فإن هذا يعد تجديدًا صريحًا لا تجديدًا ضمنيًا<sup>(٣)</sup> .

## ٥٢٤ — انتقال التأمينات العينية التي قمرها المستأجر ووجه التأمينات

التي قمرها الغير : وقد قدمنا أن الفقرة الثانية من المادة ٥٩٩ مدني تقضى بأن تنتقل إلى التجديد الضمني التأمينات العينية التي كان المستأجر قدمها في الإيجار السابق مع مراعاة قواعد الشهر العقاري ، أما الكفالة ، شخصية كانت أو عينية ، فلا تنتقل إلا إذا رضى الكفيل بذلك .

فإذا كان المستأجر قد قدم في الإيجار السابق رهناً رسمياً أو رهن حيازة لضمان التزاماته الناشئة من العقد ، فإن هذه التأمينات العينية تنتقل إلى التجديد الضمني دون حاجة إلى اتفاق جديد على ذلك . ذلك أن بقاء المستأجر في العين المؤجرة بنية تجديد الإيجار يمكن أن يفسر بأنه قد رضى أن ينتقل ما قدمه من التأمينات في الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد ، وبأن المؤجر لم يقبل التجديد إلا على هذا الشرط .

أما إذا كان الغير هو الذي قدم التأمين ، بأن كان كفيلًا شخصياً أو كفيلًا

( ١ ) الإيجار المؤلف فقرة ٤٤٢ — سليمان مرقس فقرة ٢٧١ ص ٥٠٤ هامش ١ — عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٠٦ ص ٤٧٣ — منصور مطلق منصور فقرة ٢٣٤ ص ٦٠٥ — عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٣٤ ص ٣٠٨ — عكس ذلك استئناف مصر ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٣١ المحاماة ١٢ رقم ٣١٢ ص ٦١٦ .  
( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ٥٢٢ .

( ٣ ) استئناف مختلط ١٦ ديسمبر سنة ١٨٩٧ م ١٠ ص ٤٧ — وهذا إذا اتفق على الشروط اتفاقاً صريحاً بين الطرفين . أما إذا نه أحد الطرفين على الآخر بالإغلاء إذا لم يقبل تعديل شروط الإيجار الأول تمديلاً بينه في التنبيه ، ولم يترض الطرف الآخر ، ويبقى المستأجر في اثنين بعد نهاية الإيجار الأول ، كان هذا تجديدًا ضمنيًا بالشروط الممددة لا بالشروط الأصلية التي كان الأيجار الأول يتضمنها ( انظر آنفاً فقرة ٥٠١ ) .

عينياً ، فإن هذا التأمين لا ينتقل إلى التجديد الضمني إلا إذا قبل الكفيل انتقاله . ذلك أن الغير لم يكن طرفاً في التجديد الضمني . ولم يكن هذا التجديد من عمله ، فلا يحتاج به عليه . وإذا كان قد قبل كفالة الإيجار السابق ، فليس هذا معناه أنه قبل أيضاً كفالة الإيجار الجديد ، بل لابد أن يصدر منه قبول جديد<sup>(١)</sup> لكفالة هذا الإيجار الأخير<sup>(٢)</sup> .

على أنه لولا أن التقنين المدني قد نص صراحة على الأحكام السالفة الذكر في الفقرة الثانية من المادة ٥٩٩ كما رأينا ، لكان الواجب تطبيق القواعد العامة . وهذه تقضى بعدم انتقال التأمينات : حتى تلك التي قدمها المستأجر في عقد الإيجار السابق ، إلى الإيجار الجديد إلا باتفاق جديد . ذلك أن التجديد الضمني هو إيجار جديد مستقل عن الإيجار السابق ، فلا تنتقل إليه تأمينات الإيجار السابق من تلقاء نفسها ، بل لابد في انتقالها من اتفاق جديد . وقد كان هذا هو الحكم في عهد التقنين المدني القديم ، حيث لم يكن يوجد في هذا التقنين نص يقضى بانتقال التأمينات كما وجد هذا النص في التقنين المدني الجديد<sup>(٣)</sup> .

( ١ ) وإذا كان من صدر منه القبول الجديد كفيلًا عينياً قدم رهناً رسمياً ، وجب أن يكون قبوله الجديد في ورقة رسمية وأن يكون وقت القبول متوافراً على أهلية الرهن ، لأنه يقدر رهناً رسمياً جديداً لضمان الإيجار الجديد ، فلا بد من عقد رهن جديد ومن قيد جديد لهذا العقد . وهذا بخلاف ما إذا كان الذي قدم الرهن الرسمي هو المستأجر ، فالتجديد الضمني يستخلص منه قبول ضمني بأن يكون الرهن الذي قدمه في الإيجار القديم شاملاً لالتزاماته في الإيجار الجديد . فلا يشترط أن يكون قبول هذا في ورقة رسمية جديدة ، كما لا يشترط أن يكون وقت التجديد الضمني متوافراً على أهلية الرهن ، وإن كان يشترط إجراء قيد جديد لحماية حقوق الغير كما سئرى .

( ٢ ) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « بين المشروع أحكام التجديد الضمني للإيجار من حيث انتقال التأمينات التي كانت للإيجار القديم ، فنص على انتقال التأمينات المبنية على الإيجار الجديد . أما الكفالة ، شخصية كانت أو أوعينية ، فلا تنتقل إلا برضا الكفيل . وهذا مفهوم من طبيعة الموقف ، فإن بقاء المستأجر في العين المؤجرة بما يفهم منه تجديد الإيجار يمكن أن يفهم بأن المستأجر قد رضى أن ينتقل ما قدمه من تأمين في الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد ، وبأن المؤجر لم يقبل التجديد إلا على هذا الشرط . أما إذا كان من قدم التأمين شخصاً غير المستأجر ، فلا يمكن أن يحتاج عليه بعمل صدر من المستأجر ولم يصدر منه هو ، ولذلك اشترط رضاؤه لانتقال التأمين إلى الإيجار الجديد » ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٥٧٥ ) .

( ٣ ) وكان النقص في عهد التقنين المدني القديم يأخذ في أكثر أحكامه بهذا المبدأ : الرقازيق للكلية ١٩ سبتمبر سنة ١٩٠٤ الحقوق ٢٢ ص ٢ - متوفى ٢١ أكتوبر سنة ١٩٠٥ المجموعة =

فالتعنين المدنى الجديد قد نقل بنص صريح التأمينات التي قدمها المستأجر في الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد ، فانقلت بحكم القانون لا بحكم الاتفاق . ومن ثم لا يشترط في انتقال الرهن الرسمي الذي قدمه المستأجر في الإيجار السابق ورقة رسمية جديدة ، بل ينقل الرهن الرسمي بسنده الرسمي الأصلي إلى الإيجار الجديد . كذلك لا يشترط أن تتوافر في المستأجر وقت التجديد الضمني أهلية الرهن ، فان القانون لا الاتفاق هو الذي نقل الرهن من الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد (١) .

= الرسمية ٧ رقم ٤٢ ص ٩٠ - استئناف وطنى ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٤ المجموعة الرضوية ١٧ رقم ٧ - مصر الوطنية ٢٢ أغسطس سنة ١٩٢٧ المجموعة الرسمية ٢٩ رقم ٢٤ ص ٥٧ - استئناف مصر ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٣٢ رقم ١٩٠ ص ٣٩٠ - مصر الوطنية ٢٤ فبراير سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ١٤٨ ص ٣٢١ - دياط ٧ ديسمبر سنة ١٩٣٢ المحاماة رقم ٢٣١ ص ٤٦٤ - ١٤ مارس سنة ١٩٣٤ المجموعة الرسمية ٣٦ رقم ٥٠ ص ١٢٥ - استئناف مصر ١٧ ديسمبر سنة ١٩٣٤ المحاماة ١٥ رقم ٢٠٦ ص ٤٤٩ - إيتاى البارود ١٤ نوفمبر سنة ١٩٣٨ المحاماة ١٩ رقم ٢٣٩ ص ٥٨٩ - استئناف مخطط ٩ فبراير سنة ١٨٨٢ المجموعة الرسمية المخططة ٧ ص ٨٦ - ١٢ مارس سنة ١٨٩١ م ٣ ص ٢٣٥ - ٢٥ أبريل سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ٢٠٨ ( وفى هذه القضية قضت المحكمة بانتقال التأمينات في التجديد الضمنى لأن هناك شرطاً في العقد يقضى بأن الكفيل يضمن المستأجر طول مدة إقامته في العين المؤجرة ) - ٢٨ مارس سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٣٢٩ - ٦ فبراير سنة ١٩٢٣ جازيت ٨٧ رقم ١٦٥ - وقد صدرت أحكام أخرى قليلة تقضى بعكس هذا المبدأ ، وبانتقال التأمينات : السطة ١٦ يناير سنة ١٩٠٦ الحقوق ٢١ ص ١٧ ( ويستند هذا الحكم إلى أن التعنين المدنى الفرعى يقضى صراحة بعدم انتقال التأمينات إلى التجديد الضمنى ، ولما كان لا يوجد مقابل لهذا النص في التعنين المدنى المصرى وجب عدم الأخذ به والحكم بانتقال التأمينات ) - مصر الوطنية مستعمل ١٧ ديسمبر سنة ١٩٣٤ المحاماة ١٥ رقم ٢٠٦ ص ٤٤٩ - الزقازيق الكلية ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٣٤ المحاماة ١٦ رقم ٢٦٩ ص ٦١٥ - المنشية ١٨ فبراير سنة ١٩٤٢ المجموعة الرسمية ٤٣ رقم ١٤٢ - استئناف مخطط ٨ مارس سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ٢١١ - ٢٥ أبريل سنة ١٨٩٦ م ٦ ص ٢٠٨ - وانظر الإيجار المؤلف فقرة ٤٤١ ص ٥٤٩ هامش ٢ .

وفى التعنين المدنى الفرعى تقضى المادة ١٧٤٠ بعدم انتقال الكفالة إلى التجديد الضمنى ، ويقس الفقه والنسأ في فرنسا على عدم انتقال الكفالة عدم انتقال التأمينات التي قدمها المستأجر في الإيجار السابق ، وبخاصة الرهن الرسمي : جيوار ١ فقرة ٤٢١ - بودوى وقال ١ فقرة ١٤٣١ - بيدان ١١ فقرة ٤٧٨ ص ٤٢٢ - أوبرى وروولسان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٣ - بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٨ ص ٩٠٦ - كولان وكايتان ودى لاموراندفير ٢ فقرة ١٠١٥ ص ٦٧٣ - جوسران ٢ فقرة ١٢٣٥ - محكمة السين ٥ أبريل سنة ١٩٥٥ مجلة الإيجارات ( Rev. Loyers ) ١٩٥٥ - ٣٩٦ .

( ٤ ) قارن عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٣٠٧ - سليمان مرقس فقرة ٢٧١ ص ٥٠٦ - =

ولما كان الرهن الواقع على عقار يجب قيده ويأخذ مرتبته من وقت القيد ، فإن انتقال هذا الرهن إلى الإيجار الجديد بحكم القانون كان يقتضى أن يكون بنفس المرتبة التي للرهن وقت انعقاده لضمان الإيجار السابق . فلو أن الرهن قيد في أول يناير ، ثم انتقل إلى الإيجار الجديد في أول يولييه ، لوجب أن تبقى مرتبته من أول يناير لضمان الإيجار الجديد . فإذا فرض أن دائئاً آخر غير المؤجر أخذ رهنأً ثانياً على نفس العقار المرهون في أول مارس ، أو أن المستأجر باع العقار المرهون وبجمل المشتري البيع في أول مارس ، لكان الرهن الأول المأخوذ ضماناً للإيجار السابق ، والذي لا يزال ضامناً بمرتبته الأصلية للإيجار الجديد ، متقدماً على حق المرتبة الثانية أو على حق المشتري ، لا في ضمان الإيجار السابق فحسب بل أيضاً في ضمان الإيجار الجديد . إذ أن مرتبته بالنسبة إلى ضمان كل من الإيجارين واحدة ، فهي

= ص ٥٠٧ - ويبرر انتقال التأمينات بحكم القانون أن هذا يتفق مع إرادة المتعاقدين المفترضة ، فالمفروض أن « المستأجر قد رضى أن ينتقل ما قدمه من تأمين في الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد وأن المؤجر لم يقبل التجديد إلا على هذا الشرط » ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٥٧٥ ) . ولكن هذه الإرادة المفترضة عاجزة عن أن تنقل التأمينات نفسها من الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد ، لأن هذه التأمينات قد انتهت بانتهاء الإيجار السابق . ولا تملك الإرادة إلا أن تجدد هذه التأمينات ، فتكون التأمينات التي انتقلت إلى الإيجار الجديد تأمينات جديدة تقتضى توافر أهلية الرهن وقت انعقاد الإيجار الجديد ، وتقتضى في الرهن الرسمي ورقة رسمية جديدة لأن الرهن الرسمي لا يصح إنشاؤه بإرادة مفترضة إذ الرسمية ركن شكل فيهِ . ولم يتطلب القانون شيئاً من ذلك ، بل أقر تيسيراً للتعامل أن يتكفل بنفسه بنقل التأمينات ذاتها التي قدمت في الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد ، مع حماية حقوق الغير وفقاً لقواعد الشهر العقاري على ما سئى . فيكون انتقال التأمينات ، من الناحية الفنية ، قد وقع بحكم القانون لا بحكم الاتفاق .

وقد استعمل المشرع عبارات تشعر بهذا المعنى إذ يقول : « يعتبر هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً ، لا مجرد امتداد للإيجار الأصل ، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قدّمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري » . فالتص عندما قرر أن التجديد الضمني هو إيجار جديد - وكان مقتضى ذلك أن التأمينات لا تنتقل إلى الإيجار الجديد بمد أن انتهت بانتهاء الإيجار القديم - عدل في هذا الحكم بما له من سلطان فقال : « ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية » . فانتقال التأمينات ، على خلاف مقتضى تكييف التجديد الضمني بأنه إيجار جديد ، إنما وقع بحكم القانون . ولو كانت التأمينات قد تجددت مع الإيجار ، كما هو مقتضى تكييف التجديد الضمني ، لما جعل النص انتقالها استثناء كما هو مفهوم من عبارة « ومع ذلك » ، ولجاء النص على الوجه الآتي : « ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصل ، وتجدد كذلك التأمينات العينية التي كان المستأجر قدّمها في الإيجار القديم » .

في أول يناير ، وتسبق قيد الرهن الثاني كما تسبق تسجيل البيع . وواضح أن هذا يضر بالغير ، وهو هنا الدائن المرتين الثاني أو المشتري . وهذا هو السبب الذي تقدم من أجله اقترح إلى لجنة مجلس الشيوخ ، عند نظرها للفقرة الثانية من المادة ٥٩٩ مدني . وهي التي تقضي بانتقال التأمينات التي قدمها المستأجر ، بحذف هذه الفقرة « لأن في إبقائها إضراراً بحقوق الغير ممن يحصلون على حقوق عينية على العقار » . فلم تر اللجنة الأخذ بهذا الاقتراح . وقررت إبقاء النص مع إضافة عبارة « مع مراعاة قواعد الشهر العقاري » لتفتي كل شبهة في احتمال الإضرار بحقوق الغير <sup>(١)</sup> . والمعنى المقصود من مراعاة قواعد الشهر العقاري هو أنه يجب ، حتى يكفل الرهن الإيجار الجديد ، أن يقيد قيداً جديداً يأخذ مرتبته من وقت هذا القيد . فإذا طبقنا هذا على المثال المتقدم ، لوجب قيد الرهن قيداً جديداً في أول يولييه ، فيأخذ القيد الجديد مرتبته من هذا التاريخ . ولما كان الدائن المرتين الثاني أو المشتري قد شهر حقه في أول مارس أي في تاريخ سابق ، فإنه لا يضر بانتقال الرهن من الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد .

### ٥٢٥ — المدة في التجديد الضمني هي مدة غير معينة : وتقضى الفقرة

الأولى من المادة ٥٩٩ مدني كما رأينا ، بأن التجديد الضمني ينعقد « لمدة غير معينة » . وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ . وهذا نص صريح في أن التجديد الضمني إيجار غير معين المدة ، فليست مدته هي مدة الإيجار السابق كما هو الأمر في الأركان والشروط الأخرى لعقد الإيجار على ما رأينا . والقانون هنا إنما يفسر نية المتعاقدين ، إذا هما عقداً تجديداً ضمناً ، بأن هذه النية لم تنصرف إلى أن يكون للإيجار الجديد نفس المدة التي كانت للإيجار السابق ، بل لم تنصرف إلى أن يكون للإيجار الجديد أية مدة معينة ، ومن ثم كان الإيجار الجديد غير معين المدة فتسرى عليه أحكام المادة ٥٦٣ مدني . أما إذا ثبت أن المتعاقدين قد أرادوا أن يكون للتجديد الضمني مدة معينة ، كأن نبه المؤجر على المستأجر بأنه إذا بقي في العين المؤجرة بعد نهاية الإيجار تجدد هذا الإيجار لمدة معادلة للمدة السابقة أو لمدة أطول أو أقصر يحددها في التنبيه ، ولم يعترض

(١) مجموعة الأعمال التفسيرية ، ص ٥٧٦ - ص ٥٧٧ - وانظر ألفاً فقرة ٥١٧



المستأجر على ذلك بل بقي في العين المؤجرة بعد نهاية الإيجار بنية التجديد ، فإن الإيجار يتجدد للمدة التي حددت في التنبيه<sup>(١)</sup> .

ولكن الغالب أن المتعاقدين لا يعرضان لمدة التجديد الضمنية ، فإن هنا التجديد ينعقد عادة ببقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد نهاية الإيجار وسكوت المؤجر وهو عالم بذلك ، دون أن يرسل أى منهما نلاً آخر تنبهاً أو إخطاراً . فينعقد التجديد الضمني إذن في الكثرة الغالبة من الأحوال لمدة غير معينة ، وتسرى عليه أحكام المادة ٥٦٣ مدنى . ومن ثم يعتبر التجديد الضمني منعقداً للفقرة المعينة لدفع الأجرة . فإذا كان الإيجار السابق قد انعقد لمدة سنة وكانت الأجرة فيه تدفع كل شهر ، صار التجديد إيجاراً بنفس الأجرة لمدة شهر واحد<sup>(٢)</sup> . ولكن التجديد ، ككل إيجار غير معين المدة ، لا ينتهى حتماً بانقضاء الشهر ، بل يجب لإنهائه أن ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في المواعيد المقررة في المادة ٥٦٣ مدنى .

وكان التقنين المدنى القديم أقل صراحة في هذه المسألة من التقنين المدنى الجديد ، فقد كانت المادة ٤٧١/٣٨٦ من التقنين المدنى القديم تقضى بأن ينعقد التجديد الضمنى « بنفس الشروط السابقة بالمدد المعتادة (termes d'usage)<sup>(٣)</sup> » . وقد اختلفت في تفسير عبارة « المدد المعتادة » . فذهب فريق إلى أنها هى المدد التي يعينها عرف الجهة<sup>(٤)</sup> ، وذهب فريق آخر إلى أن المدد المعتادة هى المدد التي يقررها القانون لعقد الإيجار غير معين المدة لأن التجديد الضمنى يعد إيجاراً من هذا النوع ، فتحدد المدة بحسب مواعيد دفع الأجرة<sup>(٥)</sup> كما هو الأمر في التقنين المدنى الجديد على ما رأينا . وكان القضاء المصرى ، في عهد التقنين المدنى القديم ،

(١) قارن استئناف مخطط ٢ مايو سنة ١٩٣٣ المحاماة ١٤ ص ٧٣٨ .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا أوجرت أرض لزراعة الخضروات لمدة ثلاث سنوات ، وحددت الأجرة بكذا من كل سنة ، فإن الإيجار يتجدد لمدة سنة ، وهى فترة دفع الأجرة ، ولو كان متفقاً على أن تدفع هذه الأجرة السنوية على أربع دفعات كل دفعة في ثلاثة أشهر (استئناف مخطط ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٣٠ م ٤٣ ص ١١٠) .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥١٧ في الهادش .

(٤) دى ملتنس ٢ الإيجار فقرة ٢٠٨ - فقرة ٢٠٩ - فتحى زغلول ص ٢٨٢ .

(٥) جرانمولان في العقود فقرة ٢٤٠ - هالتون ٢ ص ١٢٨ .

يميل إلى تأييد هذا الرأي الأخير<sup>(١)</sup> ، فتكون أحكام التقنين المدني القديم مطابقة في هذه المسألة لأحكام التقنين المدني الجديد .

(١) المنصورة الجزئية ٦ مايو سنة ١٨٩١ الحقوق ٦ ص ١٠٢ - بنى سوف الجزئية ١٧ يونيو سنة ١٨٩٩ الحقوق ١٤ ص ٢١٨ - ملوى ٩ أبريل سنة ١٩٢٨ مجلة كلية الحقوق ٣ ص ٧٢ - مصر الوطنية ٢٤ فبراير سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ١٤٨ ص ٣٢١ - إيتاي البارود ١٤ نوفمبر سنة ١٩٣٨ المحاماة ١٩ رقم ٢٣٩ ص ٥٨٩ - استئناف مخطوط ٢ فبراير سنة ١٨٨٢ المجموعة الرسمية المختلطة ٧ ص ٨٦-١٥ فبراير سنة ١٨٨٨ المجموعة الرسمية المختلطة ١٣ ص ٧٥ - ١٦ مايو سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ٢٧١ - ٣ يونيو سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٤٤٩ - ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٣٠ م ٤٣ ص ١١٠ - وقرب استئناف مصر ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٣١ المحاماة ١٢ رقم ٣١٢ ص ٦١٦ .

ومع ذلك فقد قضى بأنه في حالة انتهاء عقد إيجار له مدة معينة ، واستمر المستأجر واضعاً يده على العين المؤجرة برضاه المالك ، اعتبر ذلك تجديدًا ضمنيًا للعقد بجميع شروطه ، ماعدا مدته فإنها تعتبر طبقاً للعرف ( الزقازيق الكلية ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٣٤ المحاماة ١٦ رقم ٢٦٩ ص ٦١٥ ) . وقضى أيضاً بأنه وإن كانت المادة ٣٨٦ مدني تقول بأنه في حالة التجديد الضمني الحاصل بمقد إيجار محدد المدة يكون التأجير بالشروط السابقة المتفق عليها في العقد المكتوب عدا المدة فإنها تكون طبقاً للمدة المعتادة ، فإن بعض المحاكم ، بالرغم من عدم تحديد أو تبين ماهية المدة المذكورة ، وجارها فريق من الشراح ، يقول بأنها هي المدة المنصوص عليها في المادة ٣٨٣ مدني في حالة العقد غير المعين المدة . إلا أن الرأي الراجح والملائم للصواب وروح القانون يقول بترك ذلك لقاضي الموضوع يقدر المدة المحددة طبقاً للمقتضيات الخاصة بالتأجير وظروف وأحوال كل دعوى وطبيعة وموقع العقار المؤجر وظروف العرف التجاري والصناعي أو المهاري المحيط بها ، بشرط ألا تتعدى المدة المحددة أصلاً في العقد المكتوب ( مصر الوطنية مستعمل ١٧ ديسمبر سنة ١٩٣٤ المحاماة ١٥ رقم ٢٠٦ ص ٤٤٩ ) . وقضت محكمة الاستئناف المختلطة في هذا المعنى الأخير بأن المدد المعتادة تتعلق بالأحوال الخاصة بصفة المقارنات المؤجرة وموقعها ، وأمر تقديرها متروك للقاضي ( استئناف مخطوط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٣٣ م ٤٦ ص ٨٧ ) . وانظر أيضاً استئناف مصر ٢٣ يناير سنة ١٩٣٨ المحاماة ١٩ رقم ١٦٤ ص ٣٧٦ .

وانظر في هذه المسألة الإيجار المؤلف فقرة ٤٤٣ - وقد كتبنا في حدد الرأيين السابق ذكرهما في تفسير عبارة « المدد المعتادة » ، وما الرأي الذي يقول بأنها المدد التي يحددها العرف والرأي الذي يقول بأنها المدد التي تحددها مواعيد دفع الأجرة ، ما يأتي : « ونحن نرى أنه وإن كان الرأي الأول هو الرأي الظاهر من نص القانون المصري ، فقد ذكر المدد المعتادة ( *termes d'usage* ) وهذه تنصرف إلى العرف ، إلا أن الرأي الثاني هو الرأي الذي يرجح أن يكون المشرع المصري قد قصد إليه . فقد نقل المادتين ٤٧١/٣٨٦ من المادة ١٧٣٨ من القانون المدني الفرنسي ، وهذه تجعل المدة في التجديد الضمني كالمدد في الإيجار غير محدد المدة . ولما كانت هذه المدة الأخيرة يحددها العرف في القانون الفرنسي ( م ١٧٣٦ ) ، فقد أثبت المشرع المصري ذلك في نصوصه ، ساهياً على ما يظهر عن أنه خالف القانون الفرنسي في هذه المسألة وجعل تجديد مدة الإيجار الذي لم يحدد للمتعاقدان مدته حسب مواعيد دفع الأجرة لاحتساب العرف . فإذا كان قصد المشرع المصري اتباع -

### § ٣ - كيف ينتهى التجديد الضمنى

٥٢٦ - وجوب التمييز بالزمن في المواعيد القانونية : ولما كان نص الفقرة الأولى من المادة ٥٩٩ مدنى صريحاً ، كما رأينا ، فى أن التجديد الضمنى ينقصد لمدة غير معينة وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ ، فإن أحكام هذه المادة تسرى فى كيفية انتهاء التجديد الضمنى كما سرت فى تحديد مدته بالفترة المعينة لدفع الأجرة . فلا ينتهى التجديد الضمنى إذن بمجرد انقضاء الفترة المعينة لدفع الأجرة ، شهر أو كانت أو سنة أو أكثر أو أقل ، بل يجب لإنائه أن ينبه أيضاً أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء فى المواعيد المقررة فى المادة ٥٦٣ مدنى وقد سبق بيانها . وهى إجمالاً ثلاثة أشهر فى الأراضى ، وشهران فى الأماكن غير الموثنة ، وشهر واحد فيما عدا ذلك ، على ألا يزيد الميعاد فى جميع هذه الأحوال على نصف الفترة المعينة لدفع الأجرة .

فإذا انعقد إيجار أرض لمدة ثلاث سنوات على أن تدفع الأجرة كل سنة ، وانتهى الإيجار بانقضاء ثلاث السنوات ، وبقي المستأجر فى الأرض بعد ذلك وانقصد التجديد الضمنى ، فإنه ينقصد ، مع مراعاة أحكام التشريعات الاستثنائية ، لمدة سنة واحدة وهى الفترة المعينة لدفع الأجرة . ولكنه لا ينتهى بمجرد انقضاء السنة ، بل يجب أن ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء فى ميعاد ثلاثة أشهر قبل انقضاء السنة ، وإلا امتد الإيجار سنة ثانية فثالثة وهكذا حتى ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء فى الميعاد السالف الذكر . وإذا انعقد إيجار منزل لمدة سنة واحدة على أن تدفع الأجرة كل ثلاثة شهور ، وانتهى الإيجار بانقضاء السنة ، وبقي المستأجر فى المنزل بعد ذلك التجديد الضمنى ، فإنه ينقصد لمدة ثلاثة شهور وهى الفترة المعينة لدفع الأجرة . ولكنه لا ينتهى بمجرد انقضاء ثلاثة الشهور ، بل يجب أن ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء فى ميعاد شهر ونصف قبل انقضاء ثلاثة الشهور ، وإلا امتد الإيجار ثلاثة شهور فثلاثة أخرى وهكذا حتى

---

١- القانون المصرى من حيث توحيد الحكم فى تحديد مدة التجديد الضمنى والإيجار غير محدد المدة ، وكانت مدة الإيجار فى الحالة الأخيرة تحددها مواعيد دفع الأجرة ، وجب القول كذلك إن مدة التجديد الضمنى تحددها ميعاد دفع الأجرة . ولكننا لا ننكر أن فى نصوص القانون المصرى عموماً كان الأجدر تجنبه ( الإيجار للمؤلف فقرة ٤٤٣ ص ٥٥٣ هامش ٢ ) .

ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في الميعاد السالف الذكر<sup>(١)</sup>.

**٥٢٧ —** جواز أنه يعقب التجديد الضمني تجديراً ضمني آخر : وإذا انتهى التجديد الضمني بالتنبيه بالإخلاء في الميعاد القانوني على النحو الذي قدمناه ، فإنه يجوز أن يبقى المستأجر بالرغم من هذا التنبيه في العين المؤجرة بعد نهاية التجديد الضمني بنية تجديد الإيجار تجديراً ضمناً آخر . وفي هذه الحالة لا يوجد ما يمنع من أن يتجدد تجديد ضمني جديد يعقب التجديد الضمني الأول ، شأن كل إيجار غير معين المدة ينتهي بالتنبيه ويعقبه تجديد ضمني .

والتجديد الضمني الثاني يكون في هذه الحالة تجديراً للتجديد الضمني الأول للإيجار الأصلي ، بحسب أنه لو اختلفت بعض شروط التجديد الضمني الأول عن شروط الإيجار الأصلي كما يتفق ذلك في بعض الأحوال فيما قدمنا ، فإن التجديد الضمني الثاني يتجدد بشروط التجديد الضمني الأول لأبشروط الإيجار الأصلي . ويتجدد التجديد الضمني الثاني للفترة المعينة لدفع الأجرة كما هو الأمر في التجديد الضمني الأول ، لا للمدة المعينة في الإيجار الأصلي . وتسرى عليه أحكام التجديد الضمني التي أسلفناها ، ومن ثم تنتقل إليه التأمينات دون الكفالة على الوجه الذي سبق تفصيله .

وقد يعقب التجديد الضمني الثاني عند انتهائه بالتنبيه تجديد ضمني ثالث ، فتجديد ضمني رابع ، وهكذا . ويكون التجديد الضمني الثالث تجديراً للتجديد الضمني الثاني لا للتجديد الضمني الأول ولا للإيجار الأصلي ، كما يكون التجديد الضمني الرابع تجديراً للتجديد الضمني الثالث للتجديدين الضمنيين السابقين على هذا التجديد الثالث ولا للإيجار الأصلي ، وهكذا .

## الفرع الثاني

انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته

**٥٢٨ —** انتقال ملكية العين المؤجرة والعذر الطارئ : قدمنا أن الإيجار

قد ينتهى قبل انقضاء مدته بانتقال ملكية العين المؤجرة<sup>(١)</sup> أو العلو الطارئ<sup>(٢)</sup>.  
فنتناول هذين السببين في مبحثين متعاقبين .

## المبحث الأول

### انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة

٥٢٩ — التفريق بين فرضين : يجب التفريق بين فرضين : (١) وجود اتفاق يعين مصير الإيجار في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة . (٢) عدم وجود هذا الاتفاق .

٥٣٠ — هاته ما إذا كان المستأجر هو الذى انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة :  
وقبل أن نبحث كلا من هذين الفرضين نحسن الإشارة إلى حالة ليس من النادر حصولها . ذلك أن المستأجر قد يكون هو نفسه الذى تنتقل إليه ملكية العين المؤجرة ، كأن يشتريها مثلاً من المؤجر . ففي هذه الحالة ينتهى الإيجار بمجرد وقوع البيع ، سواء كان الإيجار ثابت التاريخ أو غير ثابت ، وسواء كان تاريخه متقدماً على تاريخ البيع أو غير متقدم ، وذلك لأن المستأجر بشرائه العين حل محل المؤجر فاجتمعت فيه صفتا المستأجر والمؤجر ، فينتضى الالتزام باتحاد الذمة وينتهى الإيجار<sup>(٣)</sup> .

وغنى عن البيان أن المستأجر المشتري إذا كان قد دفع الأجرة مقدماً للمؤجر

(١) وسرى أن انتقال ملكية العين المؤجرة يحل الإيجار لا ينصرف أثره إلى المالك الجديد إذا كان غير ذى تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، ومن ثم يجوز لهذا الأخير طلب إخلاء العين من المستأجر بشروط معينة . ومن هنا يجىء انتهاء الإيجار ، فهو وإن كان لا ينتهى بانتقال ملكية العين ، إلا أن المستأجر يرجع على المؤجر بضمان الاستحقاق فيفسخ العقد كما سيأتى . وهذه الناحية العملية هى التى اعتد بها المشرع عندما وضع انتقال ملكية العين المؤجرة بين النصوص الخاصة بانتهاء الإيجار . وقد انتقد بعض الفقهاء هذا الوضع ، متمسكين بأن انتقال ملكية العين ليس فى ذاته سبباً لانتهاء الإيجار ( منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ ص ٣٩٩ هامش ١ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ٢٠٨ ) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٤٩٥ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٤٩٤ .

البائع ، فله الرجوع عليه بما دفعه مقدماً دون أن يستوفي منفعة في مقابله ، سواء كانت المخالصة من الأجرة المدفوعة مقدماً مسجلة أو غير مسجلة ، وسواء كانت الأجرة التي دفعت مقدماً هي أجرة مدة تزيد على ثلاث سنين أو لا تزيد ، لأن تسجيل المخالصة عن الأجرة التي تدفع مقدماً عن مدة تزيد على ثلاث سنين إنما يجب لسريان المخالصة في حق الغير لا فيما بين المتعاقدين .

ولما كان المستأجر ملزماً من جهة برد العين عند نهاية الإيجار ، ولكن له الحق من جهة أخرى في تسلمها بصفته مشترياً ، كان من ذلك أن يبقى المستأجر في العين ، ويعد أنه قد ردها رداً حكيماً بصفته مستأجراً ، وتسلمها تسليماً حكيماً كذلك بصفته مشترياً<sup>(١)</sup> .

### المطلب الأول

وجود اتفاق يعين مصير الإيجار في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة

٥٣١ - اتفاق بين المؤجر والمستأجر : قد يكون الاتفاق بين المؤجر والمستأجر ، كأن يشترط الأول في عقد الإيجار أو في اتفاق لاحق أن له الحق في بيع العين المؤجر وأنه يجب على المستأجر عند البيع إخلاء العين ولو كان عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على البيع . ففي هذه الحالة يعمل هذا الاتفاق ، والمشتري أن يتمسك به ، وينتهي الإيجار ببيع العين حتى لو لم يذكر ذلك في عقد البيع ، لأن المشتري يستفيد من الشرط الذي اشترطه البائع لمصلحته في عقد الإيجار بموجب قواعد الاشتراط لمصلحة الغير<sup>(٢)</sup> . ولكن يجب على المشتري أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المقررة في المادة ٥٦٣ مدني ( انظر م ٦٠٥ / ١ مدني )<sup>(٣)</sup> ، وقد قضى بأنه إذا اشترط في عقد الإيجار أن المستأجر ملزم بتسليم

(١) وكذلك ينقضي التزام المستأجر بتسليم العين إذا كان قد أصابها تلف هو مشول عنه ، لأنه كشر أصبح دائناً بهذا الالتزام ، فصار دائناً ومديناً به ، وبذلك ينقضي الدين باتحاد اللقمة ( الإيجار المؤلف فقرة ٤٦٤ ) .

(٢) ديفرجيه ١ فقرة ٥٤٣ - لوران ٢٥ فقرة ٣٩٥ - جيوار ١ فقرة ٣٧١ - هك ١٠ فقرة ٣٤٤ - بودري وقال ١ فقرة ١٢٩٧ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٦٥١ .

(٣) هذا ما لم يقبل المستأجر في عقد الإيجار أو في اتفاق لاحق الزول من مواعيد الإخلاء ، ولكن يجوز في هذه الحالة للقاضي أن يمنع المستأجر مهلة معقولة للإخلاء تطبيقاً للمادة ٢/٢٤٦ مدني ( فقرة المهيرة ) ( سليمان مرقس فقرة ٢٨١ - من ٥٢٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٩ من ٤٩٧ هامش ١ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ٢١٢ من ٢٩١ ) .

العين المؤجرة إلى المشتري إذا باعها المؤجر في مدة الإجارة فذلك لا يعفى المشتري من وجوب إعطاء المستأجر المدة المحددة في القانون بالمادة ٣٨٣ (مدنى قديم وبقايلها م ٥٦٣ مدنى جديد) للإخلاء<sup>(١)</sup>. وإذا نه المشتري على المستأجر بالإخلاء قبل نهاية الإيجار، فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضاً، ما لم يتفق على غير ذلك<sup>(٢)</sup>. ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو من المشتري نيابة عن المؤجر، أو إلا بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض (م ٦٠٥ / ٢ مدنى)<sup>(٣)</sup>، وسيأتى تفصيل ذلك.

(١) الأسكندرية الوطنية ٢٢ يناير سنة ١٩١٧ الشرائع ٤ رقم ١٣٥ ص ٤٣٦ - انظر أيضاً أجا ٢١ مايو سنة ١٩٢٥ المحاماة ٦ رقم ٣٥٧ ص ٥٣٧ - استئناف مخطوط أول مارس سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٢٨٠ - أما إذا كان الباقي من مدة الإيجار يقل عن الميعاد المقرر في المادة ٥٦٣ مدنى، فالميعاد الأقل هو الذى يراعى في التفتية بالإخلاء، على أساس أن المشتري يتسلك بالإيجار إلى نهاية مدته إذ أن له هذا الحق كما سئرى (انظر ما يلى فقرة ٥٤٤ - فقرة ٥٤٥).

هذا وحق المشتري في إخراج المستأجر ليس منتهى أن ينتهى الإيجار من تلقاء نفسه بمجرد بيع العين المؤجرة، إذ يجوز المشتري ألا يستعمل هذا الحق وأن ينزل عنه فيستثنى المستأجر إلى نهاية الإيجار. ويعتبر قبض المشتري للأجرة من المستأجر مرات متعددة دون تحفظ فزولا ضمناً عن هذا الحق (جيوار ١ فقرة ٣٧٥ - بودوى وقال ١ فقرة ١٢٩٩ - فقرة ١٣٠٠ - أوبرى ورووإسان ٥ فقرة ٣٦٩ هاش ٣٤ مكرر - بلانيول وديير ١٠ فقرة ٦٥١). وإذا سكت المشتري عن استعمال الحق دون أن يتبين من الظروف أنه قد نزل عنه، جاز للمستأجر أن يطّوه ليفصح عن نيته في ميعاد يعينه لذلك (جيوار ١ فقرة ٣٧٥ - بودوى وقال ١ فقرة ١٢٩٩ - أوبرى ورووإسان ٥ فقرة ٣٩٩ هاش ٣٤ مكرر - بلانيول وديير ١٠ فقرة ٦٥١).

(٢) فقد يتفق المؤجر مع المستأجر على أنه إذا تصرف في العين المؤجرة انتهى الإيجار من تلقاء نفسه ولو قبل انقضاء مدته، وأنه يتعين على المستأجر تسليم العين إلى المالك الجديد بمجرد مطالبة بذلك ودون تعويض. فيصح هذا الاتفاق، وللمالك الجديد إخراج المستأجر من العين دون ميعاد للإخلاء، ودون أن يرجع المستأجر على المؤجر بتعويض (نقض مدنى ١٤ ديسمبر سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١٦٨ ص ٤٧٦). ولكن هذا الاتفاق لا يعمل به إلا في حالة تصرف المؤجر في العين المؤجرة، ولا يدخل في ذلك أن يتزع المالك الحقيقى العين من يد المستأجر، إذ يجوز في هذه الحالة الأخيرة أن يرجع المستأجر على المؤجر بتعويض بالرغم من هذا الاتفاق (استئناف وطنى ٢ مارس سنة ١٩١٥ المجموعة الرسمية ١٧ رقم ١٦ ص ٢٤).

(٣) وتقضى المادة ١٧٤٤ مدنى فرنسى بأنه إذا أخرج المشتري المستأجر، كان لهذا أن يرجع بتعويض على المؤجر، وله أن يجس العين المؤجرة حتى يستوفى هذا التعويض من المؤجر أو من المشتري مكان المؤجر (م ١٧٤٩ مدنى فرنسى)، وذلك ما لم يوجد اتفاق يخالفه. ولكن التعويض في التقنين المدنى الفرنسى يقدر بطريقة خاصة، فتقضى المادة ١٧٤٥ مدنى فرنسى -

وقد يكون الأمر على العكس من ذلك ، فيفتق المؤجر والمستأجر على أن بيع العين المؤجرة لا ينتهى به الإيجار ، بل يبقى عقد الإيجار سارياً في حق المشتري الجديد<sup>(١)</sup> . وفي هذه الحالة يجب على المؤجر إذا باع العين أن يشترط على المشتري احترام الإيجار ، فإذا لم يفعل فليس المشتري ملزماً باحترامه إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على عقد البيع . أما إذا كان الإيجار غير ذى تاريخ ثابت سابق على البيع ، ولم يتعهد المشتري باحترام هذا الإيجار . كان له أن يلزم المستأجر بالإخلاء بعد التنبيه عليه في الميعاد القانوني ، وذلك بالرغم من وجود الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على وجوب سريان الإيجار على المشتري في حالة بيع العين المؤجرة ، لأن المشتري لم يكن طرفاً في هذا الاتفاق فلا يلزم باحترامه . ويكون للمستأجر الحق في الرجوع بتعويض على المؤجر ، وله أن يبقى في العين حتى يستوفي هذا التعويض<sup>(٢)</sup> ، وسيأتى بيان ذلك .

### ٥٢٢ — الاتفاق بين المؤجر والمشتري : وقد يكون الاتفاق بين المؤجر

والمشتري ، كأن يشترط الأول على الثاني في عقد البيع احترام الإيجار . ويكون هذا اشتراطاً لمصلحة الغير وهو المستأجر ، فيستطيع هذا الأخير أن يلزم المشتري باحترام الإيجار ولو لم يكن ثابت التاريخ . ولكن إذا لم يعين المؤجر الإيجار الذي يراد احترامه تعييناً كافياً ، واكتفى مثلاً بذكر « الإيجار الموجود » ، فلا يلزم المشتري باحترام كل إيجار ، بل يجب أن يكون هذا الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على البيع حتى تنتفى بذلك شبهة أن « الإيجار الموجود » لم يكن موجوداً في الواقع

---

= بأنه إذا كان المثل المؤجر بيتاً أو مسكناً أو حائطاً فالتمويض يكون مبلغاً مساوياً لأجرة المثل المؤجر في مدة المهلة التي تعطي المستأجر حسب عرف الجهة ، وتقضى المادة ١٧٤٦ مدني فرنسي بأنه إذا كان الشيء المؤجر أرضاً زراعية فيلغ التمويض يكون ثلث أجرة المدة الباقية من الإيجار ، وتقضى المادة ١٧٤٧ مدني فرنسي بأنه إذا كان الشيء المؤجر مصنعاً فأهل الخبرة تقدر التمويض . ولم ينقل التقنين المذمى المصري هذه النصوص التي تجعل تقدير التمويض على نحو لا يتفق مع القواعد العامة ، فيجب إذن تطبيق هذه القواعد في تقدير التمويض في مصر .

(١) وقد يشترط المستأجر على المؤجر أنه لا يجوز لهذا الأخير أن يبيع العين المؤجرة طول مدة الإيجار . ولا يترتب على هذا الشرط أن يكون البيع باطلاً ، وإنما يجوز للمستأجر أن يرجع على المؤجر بالتعويض ، ويجوز له أيضاً المطالبة بفسخ الإيجار لمخالفة المؤجر الشرط والمحاكمة بتقدير طلب الفسخ (بودرى وقال ١ ققرة ١٣٤٣ - ققرة ١٣٤٤) .

(٢) سليمان مرقس ققرة ٢٨١ ص ٥٢٩ - وانظر الإيجار المؤلف ققرة ٤٦٥ .



قبل البيع بل وجد بعده بتواطؤ بين المؤجر والمستأجر . ويكون مركز المستأجر في هذه الحالة الأخيرة كمركزه لو لم يشترط المؤجر على المشتري في عقد البيع احترام الإيجار .

وقد يكون الأمر على العكس من ذلك ، فيشترط المشتري على البائع إخراج المستأجر ولو كان بيده عقد ثابت التاريخ وسابق على البيع . ففي هذه الحالة لا يسرى هذا الشرط على المستأجر إذا كان عقده ثابت التاريخ وسابقاً على البيع ، لأنه لم يكن طرفاً في عقد البيع ، وله البقاء في العين إلى نهاية الإيجار ، ويكون للمشتري حق الرجوع على البائع<sup>(٢)</sup> .

### المطلب الثاني

عدم وجود اتفاق بين مصير الإيجار في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة

**٥٣٣ - التفريق بين حالتين :** هنا يجب التفريق بين حالتين : (١) إذا كان للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية . (٢) إذا لم يكن للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية . ونستعرض كلا من هاتين الحالتين .

### ١ - للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية

**٥٣٤ - تطبيق نصوص لا نصرف أثر العقد إلى الخلف الخاص :** تنص المادة ١٤٦ مدني على أنه « إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقاً شخصية تنصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص ، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء إذا كانت من مستلزماته ، وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه » .

وبخلاص من هذا النص أنه إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى خلف خاص ، واعتبرنا أن الالتزامات والحقوق التي تنشأ من عقد الإيجار من مستلزمات العين المؤجرة ، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل مع العين المؤجرة إلى من انتقلت

( ١ ) سليمان مرقس فقرة ٢٨١ ص ٥٢٤ - ص ٥٢٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٩ .

إليه ملكية هذا العين ، فيصبح الإيجار نافذاً في حقه ، ويحل محل المؤجر في مواجهة المستأجر .

ولكن اعتبار الالتزامات والحقوق التي تنشأ من عقد الإيجار من مستلزمات العين المؤجرة محل للنظر<sup>(١)</sup> . ومن ثم أورد المشرع نصوصاً خاصة طبق فيها نظرية انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص تطبيقاً تشريعياً على عقد الإيجار .

فنبحث فيما يأتي : ( أ ) متى تنتقل الالتزامات والحقوق الناشئة من عقد الإيجار إلى الخلف الخاص . ( ب ) ما يترتب من الآثار على انتقال الإيجار إلى الخلف الخاص .

### ( أ ) متى تنتقل الالتزامات والحقوق الناشئة من عقد الإيجار

#### إلى الخلف الخاص

٥٣٥ — نصوص قانونية : تنص الفقرة الأولى من المادة ٦٠٤ من التقنين

المدني على ما يأتي :

« إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر ، فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية »<sup>(٢)</sup> .

ويقابل هذا النص المادة ٣٨٩ / ٤٧٤ من التقنين المدني القديم<sup>(٣)</sup> .

( ١ ) انظر الوسيط ١ فقرة ٣٥٣ .

( ٢ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١/٨٠٧ من المشروع التمهيدي على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ١/٦٣٣ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١/٦٣٢ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ١/٦٠٤ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨٧ - ص ٥٨٩ ) .

( ٣ ) التقنين المدني القديم م ٤٧٤/٣٨٩ : يفسخ الإيجار ببيع الشيء المستأجر إذا لم يكن

لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ البيع الثابت رسمياً .

( وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد - ويلاحظ أن صياغة

نص التقنين المدني القديم معينة من وجهين تداركهما التقنين المدني الجديد : ( ١ ) ذكر التقنين

المدني القديم أن الإيجار « يفسخ ببيع العين المؤجرة » ، والصحيح - كما ذكر التقنين المدني الجديد -

أن الإيجار يكون غير نافذ في حق من انتقلت إليه الملكية . ( ٢ ) اقتصر التقنين المدني القديم على

ذكر البيع سبباً لانتقال الملكية ، أما التقنين المدني الجديد فقد عم السبب الذي ينتقل ملكية العين -

ويقابل في التقنيات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٧١ / ١ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٠٣ / ١ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٨٦ / ١ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٩٧<sup>(١)</sup> .  
وبمفهوم المخالفة من هذا النص ، يكون الإيجار نافذاً في حق من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة إذا كان له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية<sup>(٢)</sup> .

**٥٣٦ - شروط انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص :** ونستعرض أولاً ، في إيجاز ، الشروط الواجب توافرها لانصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص ، حتى تبين مبلغ انطباقها على الحالة التي نحن بصددتها ، حالة انصراف أثر عقد الإيجار إلى خلف المؤجر الخاص .  
يجب لانصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص توافر الشروط الآتية :  
١ - أن يكون هناك خلف خاص ، والخلف الخاص هو من يتلقى من سلفه ملكية شيء معين بالذات أو حقاً عينياً في هذا الشيء .

= المؤجرة فأى سبب ينتقل الملكية يكنى على النحو الذي ستره فيما يلي . وبالرغم من اقتصار التقنين المدني القديم على ذكر البيع ، فإن أى سبب لنقل الملكية كان يكنى في عهد هذا التقنين : الإيجار للمؤلف فقرة ٤٦٨ - وانظر سليمان مرقس فقرة ٢٧٧ - ومن ثم يكون حكمه في هذه المسألة متفقاً مع حكم التقنين المدني الجديد . وقد عم نص المادة ١٧٤٣ مدني فرنسي بالرغم من اقتصارها على أيضاً على ذكر البيع : يبدان ١١ فقرة ٥٣٥ ) .  
( ٣ ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ١/٥٧١ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ١/٦٠٣ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ١/٧٨٦ : إذا انتقلت ملكية المأجور إلى شخص آخر ، فلا يكون الإيجار نافذاً في حقه إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي ترتب عليه انتقال الملكية . ( وأحكام التقنين العراقي تتفق مع أحكام التقنين المصري - انظر عباس حسن انصراف فقرة ١٠٤٥ وما بعدها ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٩٧ : لا يفسخ عقد الإيجار بالتفرغ من المأجور ، سواء أكان التفرغ اختيارياً أم إجبارياً . ويقوم المالك الجديد مقام المتفرغ في جميع حقوقه واجباته الناشئة عن الإيجارات والعقود التي لم تحل آجالها إذا كانت خالية من الفسوخ وذات تاريخ صحيح سابق لوقت التفرغ . ( وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري ) .

( ٤ ) انظر الوسيط ١ فقرة ٣٥٠ وما بعدها .

- ٢ - أن يكون هناك عقد أبرم في شأن الشيء المستخلف فيه ، وأنشأ التزامات وحقوقاً تعتبر من مستلزمات هذا الشيء .
- ٣ - أن يكون هذا العقد قد أبرم قبل انتقال الشيء المستخلف فيه للخلف الخاص ، فيجب إذن بوجه عام أن يكون العقد ثابت التاريخ وسابقاً على تاريخ التصرف الذي انتقل به الشيء إلى الخلف .
- ٤ - أن يعلم الخلف بالالتزامات والحقوق التي تنتقل إليه وقت انتقالها . فننظر الآن إلى أى مدى تنطبق هذه الشروط فيما يتعلق بانصراف أثر الإيجار إلى خلف المؤجر الخاص .

**٥٣٧ - الشرط الأول - وجود خلف خاص :** والمفروض في هذا الشرط أن تكون هناك عين مؤجرة انتقلت ملكيتها إلى خلف خاص . فهذا الشرط إذن منطبق .

ويستوى أن تكون العين عقاراً أو منقولاً ، فنصوص التقنين المدني الجديد ، كنصوص التقنين المدني القديم ، عامة لم تخصص العقار دون المنقول<sup>(١)</sup> . وذهب بعض الفقهاء إلى أنه يشترط أن تكون العين المؤجرة عقاراً ، لأن نص المادة ١٧٤٣ مدني فرنسي ، وهي المقابلة لنصوص التقنين المدني المصري ، مقصورة على العقار دون المنقول بحكم أصلها التاريخي<sup>(٢)</sup> وبحكم وضعها في التقنين المدني الفرنسي حيث جاءت بين النصوص المتعلقة بإيجار المنازل والأراضي الزراعية ، كما أن نصوص التقنين المصري ، القديم والجديد ، تنكلم عن التنبيه على المستأجر « بالخروج » وعن التنبيه عليه « بالإخلاء » وهذان التعبيران إنما يصدقان على إيجار العقار لا على إيجار المنقول<sup>(٣)</sup> . وقياس نصوص التقنين المصري على نص

(١) الإيجار المؤلف فقرة ٤٧٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٦ ص ٤٩٠ و ص ٤٩٣ - محمد كامل مرسى فقرة ٢٢٧ ص ٣٠٦ - عبد المنعم البدر اوى ص ٣٠ - منصور مصطفي منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٠٩ ص ٢٨٣ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٤٣٧ في المأش .

(٣) سليمان مرقس فقرة ٢٧٧ ص ٥١٥ - وانظر في الفقه الفرنسي بودرى وقال ١ فقرة ١٢٧١ و فقرة ١٢٧٤ . عل أن هناك من الفقهاء في فرنسا من يحمل المادة ١٧٤٣ مدني فرنسي تشمل العقار والمنقول معاً (أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٩ هامش ٣١ - بلانيول وريبير وبولانيه ٢ فقرة ٢٦٧٥) .

المادة ١٧٤٣ مدني فرنسي قياس مع الفارق ، فنصوص التقنين المصري كما قدمنا عامة لم تخصص . والاحتجاج بورود لفظ «الإخلاء» في نصوص التقنين المصري وبأن هذا اللفظ يصدق على إيجار العقار دون إيجار المنقول لا يستقيم ، فقد ورد في كثير من نصوص التقنين المصري لفظ «الإخلاء» في الإيجار سواء وقع على عقار أو على منقول ولا يقصد بهذا اللفظ إلا ترك العين المؤجرة ( انظر على سبيل المثال المواد ٥٦٣ و ٥٩٨ و ٦٠٠ و ٦٠١ و ٦٠٧ و ٦٠٨ )<sup>(١)</sup> .

ويجب أن تنتقل ملكية العين المؤجرة إلى خلف خاص . والمقصود بالخلف الخاص هو من يتلقى من المؤجر المالك ملكية العين المؤجرة أو حقاً عينياً فيها بأي سبب<sup>(٢)</sup> .

= ومتضى رأى من يقتصر النص على العقار أن إيجار المنقول لا ينفذ في حق المالك الجديد إلا طبقاً لقواعد انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص ، فيشترط إذن علم المالك الجديد بوجود الإيجار وقت انتقال الملكية إليه .

( ١ ) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٦ ص ٤٩٣ هامش ٥ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٣ هامش ١ .

( ٢ ) وقد لا يكون المؤجر مالكا ، بل مستأجراً أصلياً أجر من الباطن ثم تنازل عن الإيجار . وإذا كان وضعه يقرب من وضع المؤجر المالك الذي باع العين المؤجرة ، من حيث إن كلا منهما قد أجر حقه ثم باعه ، إلا أنه يبدو أن نص المادة ٦٠٤ مدني لا يتسع لهذا الفرض . فيجب إذن تطبيق القواعد العامة ، وهي تقرب كثيراً من الأحكام التي قررتها المادة ٦٠٤ مدني . فالمتنازل له عن الإيجار يعتبر خلفاً خاصاً للمؤجر من الباطن أي المستأجر الأصلي ( انظر الوسيط ١ فقرة ٣٥٠ ص ٥٤٧ ) ، فيصرف إليه أثر الإيجار من الباطن لأنه عقد أبرم في شأن الشيء المستخلف فيه وهو حق المؤجر ، مادام القانون قد اعتبر الحقوق والالتزامات الناشئة من عقود الإيجار من مستلزمات الشيء للمؤجر . ويشترط إذن لا انصراف أثر الإيجار من الباطن إلى المتنازل له عن الإيجار أن يكون الإيجار من الباطن ثابت التاريخ وسابقاً على التنازل ، وأن يكون المتنازل له مالكا به وقت التنازل . وهذا هو مقتضى تطبيق القواعد العامة في شأن انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص وفقاً للمادة ١٤٦ مدني . أما في القانون الفرنسي ، حيث لا يوجد نص يضاها نص المادة ١٤٦ ، فالفقه الفرنسي يطبق القواعد العامة في الفرض الذي نحن بصدده على الوجه الآتي : لا ينصرف أثر الإيجار من الباطن إلى المتنازل له عن الإيجار حتى لو كان الإيجار من الباطن ثابت التاريخ وسابقاً على التنازل ، لأن المتنازل له وهو خلف خاص لا تنتقل إليه التزامات سلفه بغير نص أو اتفاق ( بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٩ ص ٩٤٠ - ص ٩٤١ ) . أما القضاء الفرنسي فيصرف أثر الإيجار من الباطن إلى المتنازل له عن الإيجار حتى لو لم يكن الإيجار من الباطن ثابت التاريخ ، بحجة أن المادة ١٧٤٣ مدني فرنسي التي تسمح للمشتري بأن يحتج على المستأجر بعدم ثبوت تاريخه نص استثنائي لا يجوز التوسع فيه ، فلا ينطبق في الفرض الذي نحن بصدده ، =

وأكثر الأسباب شيوعاً لنقل ملكية العين المؤجرة هو عقد البيع ، ولذلك يمثل هذا العقد عادة في الخاطر عند الكلام في انتقال ملكية العين المؤجرة . ويستوى أن يكون البيع اختيارياً كما هو الغالب <sup>(١)</sup> ، أو أن يكون إجبارياً كما يقع في التنفيذ الجبري على المنقول وفي نزع ملكية العقار ، فالراسى عليه المزداد لا ينصرف إليه أثر الإيجار إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على رسو المزداد . وفي العقار يكون للراسى عليه المزداد فوق ذلك أن يتمسك بعدم انصراف أثر الإيجار إليه ، إلا إذا كان له تاريخ ثابت سابق على تسجيل التنبيه بنزع الملكية ما لم يكن من أعمال الإدارة الحسنة ( م ٦٢١ مرافعات ) <sup>(٢)</sup> .

ومن ثم لا يستطيع المأثول له من الإيجار أن يحتج على المستأجر من الباطن بعدم ثبوت تاريخه = ( نقض فرنسي ١٤ فبراير سنة ١٩٥٠ جازيت دي باليه ١٩٥٠ - ٢ - ٤٠ - محكمة السين ٢٠ أبريل سنة ١٩٥٠ جازيت دي باليه ١٩٥٠ - ٢ - ٦ - Som ) .

( ١ ) ولا تفرق بين مشتر ومشر ، فالمشتري لجزء من العين ينفذ في حقه الإيجار كالمشتري لكل العين ، فإذا كان الإيجار غير سابق على البيع لم ينفذ وكان للمشتري إخراج المستأجر من الجزء المبيع ، والمستأجر أن يرجع على المؤجر بالفسخ أو بإفخاص الأجرة فيما بقى ( عبد الفتاح عهد الباقي فقرة ٣٢١ ص ٤٩٩ ) . والمشتري تحت شرط فاسخ - كالراسى عليه المزداد الخاص لزيادة المشر والمشتري وفاء في التقنين المدني القديم - ينفذ في حقه الإيجار كذلك إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على البيع ( قارن م ١٧٥١ مدني فرنسي فيما يتعلق بالمشتري وفاء وقد ألغيت بقانون ١٣ أبريل سنة ١٩٤٦ ) . فإذا لم يستوف الإيجار هذا الشرط ، جاز للمشتري تحت شرط فاسخ إخراج المستأجر من العين ، ولا يكون هذا الإخراج معلقاً على الشرط الفاسخ فيعود المستأجر للعين إذا تحقق هذا الشرط ، بل يكون إخراجاً نهائياً لأن الإيجار وما يتعلق به يعتبر من أعمال الإدارة ، وله إذا باشرها المالك تحت شرط فاسخ تكون نهائية ( بودري وقال ١ فقرة ١٣٢٧ ) . هذا إلى أن المشتري تحت شرط فاسخ يجوز له بعد أن يخرج المستأجر من العين أن يؤثرها لآخر ويكون لإيجاره نافذاً إلى نهاية مدته ( انظر آنفاً فقرة ٣٤ ) ، فإذا تحقق الشرط الفاسخ قبل انتهاء هذا الإيجار الأخير ، وقلنا برجع المستأجر السابق ، تمارض هذا مع نفاذ الإيجار الساري . أضف إلى ذلك أن المستأجر الذي أخرجه المشتري تحت شرط فاسخ لا يعمل في العادة على حقه في الرجوع إلى العين عند تحقق الشرط الفاسخ ، لأن هذا غير محقق ، فهو يستأجر عيناً أخرى وليس من صالحه الرجوع إلى العين الأولى في أغلب الأحيان ( بودري وقال ١ فقرة ١٣٢٧ ) . أما المشتري تحت شرط واقف فليس له إخراج المستأجر إلا إذا تحقق الشرط ، فإذا ما تحقق كان التنبيه بالإغلاء الذي قد يكون صادراً من المشتري للمستأجر قبل ذلك صحيحاً ، لأن المشتري يعد مالكا من وقت البيع لا من وقت تحقق الشرط بفضل الأثر الرجعي ( بودري وقال ١ فقرة ١٣٢٩ ) .

وانظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٤٦٨ ص ٥٧٧ هامش ١ .

( ٢ ) سليمان مرتضى فقرة ٢٧٧ ص ٥١٥ هامش ١ - عبد المنعم فرج الصلدة فقرة ٢٠٩

ص ٢٨٤ .

وكالبيع كل عقد آخر ناقل للملكية ، فقد تنتقل ملكية العين المؤجرة بالمقايضة ، أو بالهبة ، أو بالشركة إذا انتقلت للشركة ملكية العين المؤجرة باعتبارها حصة أحد الشركاء . فينصرف أثر الإيجار ، إذا استوفى شرط الأسبقية ، إلى المتقايض والموهوب له والشركة . أما العقود الكاشفة عن الملكية ، كالصلح والقسمة ، فلها حكم آخر يتلاقى من الناحية العملية مع حكم العقود الناقلة للملكية . ذلك أن المتصالح مثلاً إذا خلص له بموجب الصلح عين متنازع عليها وكانت هذه العين قد أجزأها المتصالح الآخر ، وجب على المتصالح الأول احترام الإيجار لا لأنه خلف خاص ، بل لأن الإيجار قد صدر من حائز لمستأجر حسن النية<sup>(١)</sup> .

وكالعقد الناقل للملكية أى تصرف آخر ناقل للملكية ولو كان صادراً من جانب واحد . فقد تنتقل ملكية العين المؤجرة بالوصية ، فينصرف إلى الموصى له أثر الإيجار الصادر من الموصى ، والإيجار في هذه الحالة يكون ثابت التاريخ ضرورة بموت الموصى ، والموت طريقة من طرق إثبات التاريخ ، ويكون كذلك بالضرورة سابقاً على انتقال ملكية العين إلى الموصى له . أما انتقال ملكية العين المؤجرة بالميراث فليس له حكم انتقالها بالوصية ، ذلك أن الوارث بخلاف الموصى له ليس خلفاً خاصاً للمورث بل هو خلف عام ، فوجب عليه احترام الإيجار الصادر من المورث ولو لم يكن ثابت التاريخ<sup>(٢)</sup> .

وكانت تصرف الناقل للملكية أى سبب آخر ناقل للملكية . فقد تنتقل ملكية العين المؤجرة بالشفعة ، فينصرف إلى الشفيع أثر الإيجار الصادر من البائع إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على البيع المأخوذ فيه بالشفعة ، بل ينصرف إلى الشفيع أثر الإيجار الصادر من المشتري إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة ، إذ البيع الصادر من المشتري قبل تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة يسرى في حق الشفيع ( م ٩٤٧ مدني ) ، فأولى أن يسرى الإيجار . أما إذا كان الإيجار صادراً بعد تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة ، فالظاهر أن أثره لا ينصرف إلى الشفيع إلا إذا كان من أعمال الإدارة الحسنة قياساً على المنزوع

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٥٣ .

( ٢ ) عل أن الإيجار إذا كان صادراً من المورث نفسه يكون ثابت التاريخ بموته . ولكن قد يصدر الإيجار من نائب عن المورث كوكيل ، وعندئذ قد لا يكون ثابت التاريخ .

ملكيته إذا أجر بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية (م ٦٢١ مرافعات) (١).

والمذكورة الإيضاحية للمشروع التمهيدى صريحة فى كل ما قلتمناه إذ تقول :  
« عم المشروع السبب الذى ينقل ملكية العين المؤجرة من المؤجر . فأى سبب ،  
وليس البيع وحده ، يكتفى . فإذا انتقلت ملكية العين المؤجرة به أو مقايضة  
أو شركة أو شفعة أو غير ذلك من أسباب نقل الملكية ، كان هذا حكمه حكم  
البيع . بل إن البيع نفسه قد يكون اختيارياً كما هو الغالب وقد يكون جبرياً ،  
والحكم واحد فى الحالتين . إلا أن نقل الملكية بالميراث له حكم آخر ، فسيأتى  
أن الإيجار لا ينقضى بموت المؤجر ، بل نظل ورثته ملزمة بالإيجار الذى عقده  
مورثهم » (٢).

وقد لا ينتقل إلى الخلف حق ملكية العين المؤجرة ، بل ينتقل حق عيني  
فى العين المؤجرة غير حق الملكية كحق الانتفاع وحق السكنى وحقوق  
الارتفاق (٣) . فإذا كان الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على سبب انتقال هذه  
الحقوق ، وجب على من انتقلت إليهم الحقوق أن يحترموا الإيجار . ذلك أن  
من انتقلت إليه الملكية كاملة يجب عليه احترام الإيجار فى هذا الفرض ، فأولى  
أن يحترمه من انتقل إليه حق هو أصيب نطاقاً من حق الملكية (٤) . ويكون احترام  
أصحاب هذه الحقوق للإيجار آتياً من طريق حلولهم محل المؤجر فى نطاق حقوقهم .  
فصاحب حق الانتفاع أو حق السكنى أو حق الاستعمال يكون ملزماً بتمكين

( ١ ) ويمكن أن ننصوّر انتقال ملكية العين المؤجرة بالتقادم ، كأن يبيع شخص عقاراً  
غير مملوك له ، ويضع المشتري حسن النية يده على العقار خمس سنوات فيتملكه بالتقادم ، ويؤجر  
المالك الحقيقى المقار قبل أن يتم التقادم . فإذا كان الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على تمام التقادم ،  
فقد نفذ فى حق المشتري . وانظروا أنه يكتفى أن يكون الإيجار سابقاً على تمام التقادم ، ولو أن  
المشتري يعتبر مالكا للعين من وقت وضع اليد .

( ٢ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٢ .

( ٣ ) وكذلك حق الوقف . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن بلهجة الوقف حقاً عينياً  
فى العين الموقوفة مادام الوقف قد قيد بصفة قانونية فى سجلات المحكمة الشرعية . فلها إذن أن تتسكك  
بأحكام المواد ٧٤١ و ٧٤٢ و ٧٤٣ من التقنين المدنى فى حالة انقضاء الإجازة لمدة تزويد على تبع  
سنوات ، ولا يمترض عليها بحكم المادة ٧٤٤ لأن الوقف لا يمكن تشبيهه بالموهوب له أو  
بالموصى له ولأن حق انتفاع المذبح ليس بحق قابل للرهن ( استئناف مختلط ٢٢ يناير سنة  
١٩٢٦ المحاماة ٦ ص ٩٠٣ ) .

( ٤ ) بودرى وقال ١ فقرة ١٣٣١ .



المستأجر من الاستمرار في الانتفاع بالعين ، وله أن يتقاضى الأجرة ما دام حقه قائماً . وصاحب حق الارتفاق يكون ملتزماً بعدم استعمال حق ارتفاقه الذي ينقص من انتفاع المستأجر بالعين ، ويتقاضى من الأجرة ما يتناسب مع قيمة حقه ما دام الحق قائماً<sup>(١)</sup> .

### ٥٣٨ - الشرط الثاني - وجود عقد أنشأ التزامات ومعرفاً تعتبر من

مستلزمات العين : وهذا العقد هو عقد الإيجار بالذات<sup>(٢)</sup> . فقد فرض المشرع

(١) انظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٤٦٨ .

أما أصحاب الحقوق العينية النجبة فيجب التفريق بين من كان حقه منهم يولية الانتفاع بالعين كالدائن المرتهن رهن حيازة ، ومن كان حقه لا يولية ذلك كالدائن المرتهن رهنًا رهنياً وصاحب حق الاختصاص وصاحب حق الامتياز . فالفرق الأول - الدائن المرتهن رهن حيازة - يلتزم باحترام الإيجار الثابت التاريخ والسابق على تاريخ رهن الحيازة ، فيمكن المستأجر من الانتفاع بالعين إلى نهاية الإيجار ويتقاضى الأجرة مادام حقه قائماً ، مثله في ذلك مثل صاحب حق الانتفاع أو حق السكنى أو حق الاستعمال ( انظر في هذا المعنى عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٨ ص ٤٩٦ وفقرة ٣٢١ ص ٥٠٠ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٠٩ ) . والفرق الثاني - الدائن المرتهن رهنًا رهنياً وصاحب حق الاختصاص وصاحب حق الامتياز - لا شأن له بالإيجار ، لأن حقه لا يخوله الانتفاع بالعين فلا يتعارض مع حق المستأجر . ولكنه كأي دائن آخر ، ولو كان دائماً شخصياً ، ينفذ في حقه الإيجار الصادر من الراهن إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه فرع الملكية . فإذا لم يكن الإيجار ثابت التاريخ على هذا الوجه ، فلا يكون نافذاً إلا إذا لم تجبل فيه الأجرة وأمكن اعتباره داخلاً في أعمال الإدارة الحسنة ( م ١٠٤٥ / ١ م ) . وليس هذا إلا نتيجة مترتبة على عدم فناء الإيجار في حق الراسي عليه المزداد ( م ٦٢١ مرافعات ) . قارن بودري وقال ١ فقرة ١٣٣١ - الإيجار المؤلف فقرة ٤٦٨ ص ٥٧٨ هامش ٤ .

(٢) ويشترط بدهاء أن يكون عقد الإيجار عقداً جدياً ، فلو كان عقداً صورياً أمكن المشتري أن يتسلك بصورته ولو كان ثابت التاريخ وسابقاً على البيع ( بودري وقال ١ فقرة ١٢٨٢ وفقرة ١٢٩٢ - أوبري ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٩ هامش ٣٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٨ ص ٩٣٨ - أنيسكلوبيدي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٦٧٥ وفقرة ٦٩٢ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٩ ص ٥١٩ هامش ٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٦ ص ٤٩٣ هامش ٢ - محمد كامل مرسى فقرة ٢٢٧ ص ٣٠٤ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١٠ ص ٢٨٥ ) . وللمشتري أن يثبت الصورية بجميع الطرق لأنه من الثبر . ويجوز أيضاً المشتري أن يتسلك قبل المستأجر بورقة ضد تملك من شروط عقد الإيجار ( تقض قرنى ٢٥ فبراير سنة ١٩٤٦ جازيت دى باليه ١٩٤٦ - ١ - ١٨٦ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٨ ص ٩٣٨ ) .

ومجرد الوعد بالإيجار ليس بإيجار ، فلا ينصرف أثره إلى ملكي الملكية حتى لو كان ثابت التاريخ وسابقاً على التصرف الناقل للملكية ، مادام لم يتحول إلى عقد إيجار كامل يقبله الموهود -

أن عقد الإيجار ينشئ حقوقاً للمؤجر تعتبر مكملة للعين المؤجرة ، وينشئ التزامات في ذمته تعتبر محددة لهذه العين ، فيكون كل من الحقوق والالتزامات من مستلزمات العين المؤجرة ، ومن ثم تنتقل مع العين إلى الخلف الخاص ، وفقاً للقواعد العامة المقررة في المادة ١٤٦ مدني<sup>(١)</sup> .

وقد يقوم شك فيما إذا كانت حقوق المؤجر والتزاماته تلتصق بالعين المؤجرة إلى حد أن تعتبر من مستلزماتها ، فالحقوق ليست مما يحفظ العين ويقومها أو يدرأ ضرراً عنها<sup>(٢)</sup> ، والالتزامات ليست مما يكيف استعمال العين أو يقلل يد المالك عن استعماله حتى الملك<sup>(٣)</sup> . ولكن هذا الشك يزول أمام النص الصريح الوارد في المادة ٦٠٤ مدني ، فهو يصرف إلى من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة - أي الخلف الخاص - أثر الإيجار من حقوق والتزامات . فلا شك إذن في توافر هذا الشرط الثاني بحكم القانون<sup>(٤)</sup> .

### ٥٣٩ - الشرط الثالث - عدم الإيجار ثابت التاريخ وسابى على

التصرف الذي قل ملكية العين المؤجرة إلى الخلف الخاص : لم تورد المادة ١٤٦ مدني ، وهي التي تقر القاعدة العامة في انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص ، شرط ثبوت تاريخ هذا العقد . وكل ما تطلبته هو أن يكون انتقال ملكية الشيء إلى الخلف الخاص قد جاء بعد إبرام العقد الذي ينصرف أثره إلى هذا الخلف ، فقالت : « إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقاً شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص . . . » . وترتب على ذلك ، تطبيقاً لقواعد الإثبات فيما يختص بحجية الورقة العرفية على الغير ، أن اشترط الفقهاء أن يكون العقد الذي أبرم قبل انتقال الشيء إلى الخلف الخاص ثابت التاريخ وسابى على

حله الوعد قبل صدور التصرف الناقل للملكية (بودري وقال ١ فقرة ١٢٧٩ - كولان وكايتان ودى لاموراندنيير ، فقرة ١٠٠٣ ش ٦٦٢ هامش ١ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٧٠٥ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٩ ص ٥٢٣ هامش ١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٢٠ ) .

( ١ ) الوسيط ١ فقرة ٣٥١ - فقرة ٣٥٣ .

( ٢ ) الوسيط ١ فقرة ٣٥٢ .

( ٣ ) الوسيط ١ فقرة ٣٥٣ .

( ٤ ) قارن الوسيط ١ فقرة ٣٥٢ .

التاريخ الذى انتقل فيه الشيء الى الخلف<sup>(١)</sup>، حتى يمكن الاحتجاج بتاريخ العقد العرفى على الخلف الخاص وهو من الغير . ولكن المادة ١٤٦ مدنى اشترطت ، من جهة أخرى ، أن يكون الخلف الخاص عالماً بالعقد وقت انتقال الشيء اليه . وإذا قربنا هذين الشرطين - ثبوت التاريخ والعلم بالعقد - أحدهما من الآخر ، تبين أن العلم بالعقد يغنى عن ثبوت التاريخ . ذلك أن ثبوت علم الغير بالورقة العرفية يجعل لها تاريخاً ثابتاً له حجته على هذا الغير من وقت علمه بالورقة ، إذ أن طرق إثبات التاريخ ليست مذكورة على سبيل الحصر فى التقنين المدنى المصرى ، فأمكن أن يقال إن العلم بالورقة العرفية يجعل لها تاريخاً ثابتاً من وقت هذا العلم<sup>(٢)</sup> . ويرتب على ذلك أنه لا يشترط ثبوت تاريخ العقد الذى ينصرف أثره إلى الخلف الخاص ما دمنا قد اشترطنا علم الخلف بهذا العقد وقت انتقال الشيء إليه ، فن وقت هذا العلم يصبح للعقد تاريخ ثابت ويكون أسبق على انتقال الشيء إلى الخلف الخاص .

وقد حور المشرع هذه القاعدة العامة عند تطبيقها تطبيقاً تشريعياً على حالة انصراف أثر الإيجار إلى من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة . فهو قد اشترط فى المادة ٦٠٤ مدنى - عن طريق الدلالة العكسية - أن يكون للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية ، ولم يشترط علم من انتقلت إليه الملكية وقت انتقالها بهذا الإيجار . فعلينا إذن أن نواجه فرضين : ( الفرض الأول ) ألا يكون للإيجار تاريخ ثابت عن طريق آخر ، ولكن من انتقلت إليه الملكية - ونفرضه مشترطاً - يعلم بالإيجار وقت الشراء . وفى هذا الفرض يكون للإيجار

( ١ ) الوسيط ١ فقرة ٣٥٠ ص ٥٤٨ .

( ٢ ) الوسيط ٢ فقرة ١٢٦ ص ٢٤٣ هامش ٢ - عكس ذلك محمد كامل مرسى فقرة ٢٢٧ ص ٣٠٤ - أما فى فرنسا فالرأى الراجح أن ثبوت علم الغير بالورقة العرفية لا يجعل لها تاريخاً ثابتاً ، لأن طرق إثبات التاريخ فى التقنين المدنى الفرنسى مذكورة على سبيل الحصر وليس العلم من بينها ( لوران ٢٥ فقرة ١٠٦ - جيوار ١ فقرة ٣٦٣ - بيدان ١١ فقرة ٥٣٦ ص ٤٩٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٩ ص ٩٣٩ - بلانيول وريبير وبولانجيح ٢ فقرة ٢٦٧٥ - أميان ٢٣ مايو سنة ١٩٤٩ جازيت دى باليه ١٩٤٩ - ٢ - ١٧٥ - ريوم ٩ نوفمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٥٠ Som ١١ - انظر عكس ذلك أوبرى وروو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٨٠ وهامش ٣٥ - نقض فرنسى ٣١ مارس سنة ١٩٤٩ Bull. Cass. ١٩٤٩ - ٣٦٥ ) .

تاريخ ثابت من وقت العلم وهو سابق على البيع<sup>(١)</sup> ، فينصرف أثره إلى المشتري<sup>(٢)</sup> . ( والفرض الثاني ) أن يكون الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على البيع ، ولكن المشتري لا يعلم به وقت الشراء ، وفي هذا الفرض أيضاً - وهو الفرض المألوف - ينصرف أثر الإيجار إلى المشتري . ويخلص من ذلك أن شرط ثبوت التاريخ هو شرط شكلي لا بد من توافره ، إما عن طريق علم الخلف الخاص بالإيجار أو عن أحد الطرق الأخرى التي ذكرها القانون لثبوت التاريخ<sup>(٣)</sup> . وإذا قورن انصراف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص بانصراف أثر أى عقد آخر إليه تبين ما يأتي : إذا كان الخلف الخاص يعلم بالإيجار انصرف أثره إليه ، وكذلك الحكم إذا علم الخلف الخاص بأى عقد آخر غير الإيجار ، ففي الحالتين يكون العقد

( ١ ) أما في التقنين المدني القديم ، حيث كانت طرق إثبات التاريخ مذكورة على سبيل المحصر كما في التقنين المدني الفرنسي ، وليس العلم من بين هذه الطرق ، فقد كان علم المشتري بأن الشيء مؤجر لا يقوم مقام ثبوت التاريخ ولا يجعل أثر الإيجار ينصرف إليه ( بنى سويت ٩ أبريل سنة ١٩٠٢ المجموعة الرسمية ٤ رقم ٩ ص ١٨ ) .

( ٢ ) ويمكن الوصول إلى هذه النتيجة من طريق آخر حتى لو قلنا بأن العلم لا يجعل الورقة ثابتة التاريخ . فالمشتري لا يستطيع أن يتمسك بعدم ثبوت الإيجار في الفرض الذي نحن بصدده إلا إذا كان حسن النية ، إذ يشترط في النفي للتمسك بعدم ثبوت التاريخ حسن النية ( الوسيط ١ فقرة ١٢٤ ص ٢٣٣ ) . فإذا كان عالماً بالإيجار وقت الشراء كان سبب النية ، فلا يمكنه التمسك بعدم ثبوت التاريخ ، ومن ثم ينصرف إليه أثر الإيجار بالرغم من عدم ثبوت تاريخه ( سليمان مرقس فقرة ١٢١ و فقرة ٢٧٨ ص ٥١٧ هامش ٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٦ ص ٤٩٤ - ص ٤٩٥ ) .

( ٣ ) ولا يعتبر طريقاً من طرق إثبات التاريخ ، ولا يقوم مقامه ، أن يكون المستأجر قد وضع يده على العين المؤجرة منذ مدة طويلة ( سليمان مرقس فقرة ٢٧٨ ص ٥١٧ هامش ٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٦ ص ٤٩٤ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١٠ ص ٢٨٧ ) .

أما إثبات تاريخ المخالصة بالأجرة فلا يجعل في فرنسا للإيجار تاريخاً ثابتاً ، لأن طرق إثبات التاريخ هناك مذكورة على سبيل المحصر ( م ١٣٢٨ مدني فرنسي ) وليس هذا الطريق من بينها ( باريس ١٧ أبريل سنة ١٩٤٨ و نانتس ١٩ أبريل سنة ١٩٤٨ J.C.P. ١٩٤٨ - ٢ - ٤٤٢١ - نيم ٢٧ يولييه سنة ١٩٤٩ جازيت دي باليه ١٩٤٩ - ٢ - ٢٧٨ - بلانيول وريييه ١٠ فقرة ٦٤٩ ص ٩٣٩ ) . أما في مصر فالأمر يختلف ، ذلك أن المادة ٣٩٥ مدني مصري لم تذكر طرق إثبات التاريخ على سبيل المحصر ، وهي فوق ذلك ذكرت صراحة أن الورقة العرفية تثبت تاريخها من يوم أن ثبتت مضمونها في ورقة أخرى ثابتة التاريخ . فإذا كانت المخالصة بالأجرة الثابتة التاريخ مذكوراً فيها مضمون عقد الإيجار ، فإن هذا العقد يعتبر ثابت التاريخ من يوم ثبوت تاريخ المخالصة .

— إيجاراً كان أو أى عقد آخر — ثابت التاريخ . أما إذا كان الخلف الخاص لا يعلم بالإيجار فلأن أثره ينصرف مع ذلك إليه إذا كان ثابت التاريخ من طريق غير العلم ، بخلاف العقد الآخر فإنه إذا لم يعلم به الخلف الخاص لم ينصرف أثره إليه حتى لو كان له تاريخ ثابت . وهذا هو معنى قولنا إن ثبوت التاريخ فى الإيجار شرط شكلى ، إذ هو شرط ضرورى وهو فى الوقت نفسه كافى فى ذاته يعنى عن العلم . أما ثبوت التاريخ فى العقود الأخرى غير الإيجار فليس بشرط شكلى ، بل هو شرط موضوعى يراد به التحقق من أسبقية العقد<sup>(١)</sup> . فإذا كان العلم غير لازم فى الإيجار ويعنى عنه ثبوت التاريخ بطريق آخر ، فذلك لأن ثبوت التاريخ شرط شكلى كما قدمنا ، يكفى وحده دون حاجة إلى العلم لانصراف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص . وبين من ذلك أنه إذا كان العلم بالإيجار كافياً ، فليس ذلك لأن العلم يعنى عن ثبوت التاريخ ، بل لأن العلم هو ذاته طريق من طرق إثبات التاريخ<sup>(٢)</sup> . وبين من ذلك أيضاً أنه إذا كان الإيجار غير محرز فى ورقة ، فإنه لا ينصرف أثره إلى الخلف الخاص ، إذ ليس له تاريخ ثابت<sup>(٣)</sup> .

فثبوت تاريخ الإيجار إذن شرط شكلى لا بد من توافره . ولا بد أن يكون تاريخ الإيجار الثابت سابقاً على التصرف الذى نقل الملكية إلى الخلف الخاص ، حتى ينصرف أثر الإيجار إلى السلف ( م ٦٠٤ مدنى عن طريق الدلالة العكسية ) . فإذا فرضنا أن التصرف الذى نقل الملكية إلى الخلف الخاص هو عقد بيع ، وجب أن يكون للإيجار تاريخ ثابت سابق على تاريخ البيع . ولا صعوبة إذا كان كل من الإيجار والبيع ثابت التاريخ ، فمقارنة التاريخين أحدهما بالآخر تبين أى العقدين أسبق ، فإن كان العقد الأسبق هو الإيجار انصرف أثره إلى المشتري ،

( ١ ) فإذا ما كان العقد محرزاً فى ورقة عرقية ، وجب لإثبات أسبقية العقد أن تكون الورقة ذات تاريخ ثابت . أما إذا كان العقد غير محرز فى ورقة ، فإنه يجوز إثبات أسبقيته بجميع طرق الإثبات لينصرف أثره إلى الخلف الخاص . فشرط التاريخ الثابت هنا ليس شرطاً مقصوداً لذاته ، بل هو مقصود لدلالته على أسبقية العقد .

( ٢ ) فالعلم إذا أعنى عن ثبوت التاريخ . فأنه هو ذاته طريق لإثبات التاريخ ، ومن هنا جاز القول بأن العلم لا يعنى عز ثبوت التاريخ . ولكن ثبوت التاريخ من طريق آخر غير العلم يعنى عن العلم .

( ٣ ) قارن منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٢ - ص ٤٠٣ - عبد المنعم فرج

الصدقة فقرة ٢٨٥ وفقرة ٢٨٦ - عبد الحى حجازى فى عقد المدة ٢١٩ .

وإن كان هو البيع لم ينصرف أثر الإيجار إلى المشتري وبقي قائماً فيما بين المؤجر والمستأجر . وإذا كان أحد العقدين هو الثابت التاريخ دون الآخر ، فإن كان الإيجار هو الثابت التاريخ انصرف أثره إلى المشتري ، وإن كان البيع هو الثابت التاريخ لم ينصرف أثر الإيجار إلى المشتري . بقي فرضان : أن يكون كل من الإيجار والبيع غير ثابت التاريخ ، أو أن يكون كل منهما ثابت التاريخ في يوم واحد<sup>(١)</sup> . في هذين الفرضين يجب استظهار أن ثبوت التاريخ في الإيجار شرط شكلي لا بد من توافره كما قلنا ، فيتعين إذن أن يثبت المستأجر توافر هذا الشرط ، ولا بد إذا أراد أن يتمسك بالإيجار على المشتري أن يقدم عقد إيجار ثابت التاريخ وهو ما لا يستطيعه في الفرض الأول ، وأن يكون هذا التاريخ ثابت سابقاً على تاريخ البيع وهو ما لم يتحقق في الفرض الثاني . ومن ثم لا يستطيع المستأجر ، في كل من الفرضين المتقدمي الذكر ، أن يثبت توافر الشرط الواجب ، فلا ينصرف أثر الإيجار إلى المشتري . وفي هذا المعنى تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « فلا يسرى الإيجار على خلف المؤجر إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على سبب نقل الملكية . فإذا كان السبب الذى نقل الملكية هو عقد البيع مثلاً ، وكان كل من البيع والإيجار غير ثابت التاريخ ، أو كانا ثابتي التاريخ في يوم واحد ، فإن الإيجار لا يسرى في حق المشتري حتى لو كان عقد البيع غير مسجل »<sup>(٢)</sup> .

( ١ ) ويطلب ، في أن كلام الإيجار والبيع يكون ثابت التاريخ في يوم واحد ، أن يتحقق ذلك على الوجه الآتى : يكون كل من الإيجار والبيع في مبدأ الأمر غير ثابت التاريخ ، ثم يموت المؤجر وهو البائع في الوقت ذاته ، فيصبح كل من الإيجار والبيع ثابت التاريخ من وقت الموت أى في يوم واحد ( أوبرى وروو إسبان ه فقره ٣٦٩ هامش ٣١ - بلانيول وريبير ١٠ فقره ٦٤٩ ص ٦٣٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقره ٣١٦ ص ٤٩٣ هامش ١ ) .

( ٢ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٣ - وانظر في هذا المعنى ديمولومب ٢٩ فقره ٥٨٤ - ترولون ٢ فقره ٥٠٣ - جيوار ١ فقره ٣٦٢ - بودرى وقال ١ فقره ١٢٨٢ - أوبرى وإسبان ه فقره ٣٦٩ هامش ٣١ - بلانيول وريبير ١٠ فقره ٦٤٩ ص ٩٣٩ - أنسيكلوبيدى دالوز ٣ لفظ Lounge فقره ٦٧١ - سليمان مرقس فقره ٢٧٨ ص ٥١٧ - عبد الفتاح عبد الباقي فقره ٣١٦ ص ٤٩٣ - محمد كامل مرسى فقره ٢٢٧ ص ٣٠٣ - ص ٣٠٤ - وانظر عكس ذلك وأنه يجوز لكل من المستأجر والمشتري أن يثبت بجميع الطرق أسبقية تاريخ عقده منصور مصطفى منصور فقره ١٦٦ ص ٤٠٤ - عبد المنعم فرج الصدة فقره ٢١٠ ص ٢٨٥ - ص ٢٨٦ .

وإذا وجب أن يكون تاريخ الإيجار الثابت سابقاً على تاريخ البيع على النحو الذى قدمناه ، فلا يكفى إذن أن يكون سابقاً على تسجيل بيع العقار المؤجر إذا كان غير سابق على تاريخ البيع نفسه . فإذا كان البيع ثابت التاريخ فى أول يناير وكان الإيجار ثابت التاريخ فى أول فبراير ، ولم يسجل البيع إلا فى أول مارس ، فإن الإيجار وتاريخه متأخر عن تاريخ البيع لا ينصرف أثره إلى المشتري ، بالرغم من أن تاريخه متقدم على تاريخ التسجيل . ونص المادة ٦٠٤ / ١ مدنى صريح فى هذا المعنى إذ يقول : « إذا لم يكن له (للإيجار) تاريخ ثابت ثابت على التصرف الذى نقل الملكية » ، ولم يقل : « سابق على تسجيل التصرف الذى نقل الملكية » . والتصرف الذى نقل الملكية هو البيع ، نقلها وهو مسجل ، ولكنه حتى قبل التسجيل يوصف بأنه التصرف الذى نقل الملكية ، إذ الملكية تنتقل بالبيع لا بالتسجيل ، وإن كانت لا تنتقل إلا إذا سجل البيع<sup>(١)</sup> . ولو أخذنا بالرأى الذى يقول بأن التسجيل له أثر رجمى فيما بين المتعاقدين والخلف العام ، وهو الرأى الذى نذهب إليه<sup>(٢)</sup> ، لما كان هناك فرق بين رأى من يقول بوجود أسبقية الإيجار على تسجيل البيع ورأى من يقول بوجود أسبقية الإيجار على البيع نفسه . ذلك أن من يقول بالرأى الأول يقصد أن يكون الإيجار سابقاً على انتقال ملكية العين المؤجرة ، ولذلك اشترط أن يكون الإيجار سابقاً على تسجيل البيع

( ١ ) ويؤيد ذلك ما جاء فى المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى فيما قسمناه من أن الإيجار غير السابق على البيع لا يسرى فى حق المشتري حتى لو كان عقد البيع غير مسجل « ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٣ ) . فالمفهوم من هذه العبارة أن هناك عقد بيع غير مسجل ، ومع إيجار غير سابق على البيع ، أى غير سابق على تاريخ البيع لا على تاريخ التسجيل إذ المفروض أن البيع غير مسجل ، فالعبارة إذن بأسبقية الإيجار على تاريخ البيع لا على تاريخ التسجيل .

وانظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ٢٧٨ ص ٥١٧ - ص ٥١٨ - عبد المنعم البدوي ص ٣١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٦ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١٠ ص ٢٨٦ - وانظر عكس ذلك وأنه يكفى أن يكون تاريخ الإيجار سابقاً على تسجيل التصرف فى انتقال الملكية لأن المادة ٦٠٤ مدنى جعلت مناط علم ففاد الإيجار فى حق المصروف إليه أن تكون الملكية قد انتقلت إليه فعلا من المؤجر ، ولأنه تشترط أسبقية الإيجار على التصرف الذى نقل الملكية والتصرف الذى نقل الملكية ليس هو مجرد البيع ولكنه البيع المسجل : عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٣١٦ ص ٤٩٢ - محمد كامل مرسى فقرة ٢٢٧ ص ٣٠٦ - وانظر أيضاً استئناف مختلط ١٤ يناير سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ٧٦ .

( ٢ ) انظر الوسيط ٤ فقرة ٢٨٢ - فقرة ٢٨٦ .

إذ الملكية تنتقل بالتسجيل فيكون الإيجار سابقاً على انتقال الملكية . وفي المثل المتقدم إذا قام المشتري بتسجيل عقده في أول مارس ، انتقلت إليه ملكية العين بأثر رجعي من أول يناير تاريخ البيع ، وذلك بالنسبة إلى البائع ودائنيه الشخصيين ومنهم المستأجر . فيعد المشتري مالكا من أول يناير ، أى في تاريخ سابق على تاريخ الإيجار في أول فبراير ، فلا ينصرف إليه أثر الإيجار . وهذا هو نفس ما يقول به الرأي الآخر الذى يذهب إلى وجوب أسبقية الإيجار على البيع لا على انتقال الملكية ، إذ أن تاريخ البيع هو نفس تاريخ انتقال الملكية بفضل الأثر الرجعي للتسجيل<sup>(١)</sup> على النحو الذى قلناه .

وقد كان التقنين المدنى القديم ( م ٣٨٩ / ٤٧٤ ) صريحاً في أن البيع — لا انتقال الملكية — هو الذى يجعل الإيجار غير السابق على البيع لا ينصرف أثره إلى المشتري . أما التقنين المدنى الجديد فيقول في المادة ٦٠٤ / ١ مدنى : « إذا انتقلت ملكية العين . . . فلا يكون الإيجار نافذاً » ، فهو يشترط لعدم نفاذ الإيجار أن تنتقل ملكية العين المؤجرة إلى الخلف الخاص<sup>(٢)</sup> . ومن ثم يختلف موقف المشتري قبل أن يسجل عقده في عهد التقنين القديم عنه في عهد التقنين الجديد . ففي التقنين القديم يجوز للمشتري قبل أن يسجل عقده أن يطلب من المستأجر ، ما لم يكن إيجاره سابقاً على البيع ، إخلاء العين بعد التنبيه عليه في الميعاد القانوني<sup>(٣)</sup> . أما في التقنين الجديد فلا يجوز للمشتري ذلك قبل أن يسجل عقده<sup>(٤)</sup> . فإذا ما سجل عقده ، وانتقلت ملكية العين المؤجرة إليه ، جاز له أن

---

( ١ ) انظر الإيجار المؤلف فقرة ٤٨٠ — أما إذا كانت العين المؤجرة منقولة ، فلا خلاف في وجوب أن يكون الإيجار سابقاً على البيع ، إذ أن بيع المنقول لا يسجل ، وهو ينتقل ملكية المنقول في الحال ، فيكون الإيجار السابق على البيع سابقاً في الوقت ذاته على انتقال الملكية . ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٦ ص ٤٩٠ — منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٣ ) .

( ٢ ) والمتصرف إليه لا يكون خلفاً خاصاً إلا إذا انتقلت الملكية إليه فعلاً ، فوجب إذن أن يسجل عقده حتى يستطیع أن يمتنع على المستأجر بعدم أسبقية تاريخ عقد الإيجار . وقبل التسجيل لا يكون إلا دائناً عادياً ، شأنه في ذلك شأن المستأجر ( منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٦ ) .

( ٣ ) الإيجار المؤلف فقرة ٤٨٠ .

( ٤ ) والمفاضلة بين المشتري بمقد غير سجل والمستأجر وكلاهما دائن شخصي للمؤجر ، تكون في عهد التقنين المدنى الجديد بوضع اليد ، فمن سبق إلى وضع يده على العقار يكون قد استوفى =



يطلب إخلاء العين من المستأجر ، ما لم يكن الإيجار سابقاً على البيع ، ولا يكفي أن يكون الإيجار سابقاً على تسجيل البيع إذ الحكم هنا واحد في التقنينين القديم والجديد<sup>(١)</sup> .

على أن ثبوت التاريخ وحده لا يكفي إذا كانت مدة إيجار العقار تزيد على تسع سنوات . بل لا بد من تسجيل عقد الإيجار قبل تسجيل التصرف الناقل للملكية وفقاً للمادة ١١ من قانون الشهر العقاري . فإذا لم يسجل لم ينصرف أثر الإيجار للمالك الجديد الذي سجل عقده إلا لمدة تسع سنوات فقط ، بشرط أن يكون الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على التصرف الناقل للملكية كما سبق القول . وقد قدمنا أن تسع السنوات هذه تبدأ من وقت بدء مدة الانتفاع لا من وقت تسجيل عقد البيع . فإذا استأجر شخص عقاراً لمدة اثنتي عشرة سنة بعقد ثابت التاريخ غير مسجل ، وكانت المدة تبدأ في أول سنة ١٩٥٦ : ثم اشترى العقار شخص آخر بعقد مسجل في أول سنة ١٩٦٠ ، انصرف أثر الإيجار إلى المشتري لمدة تسع سنوات من أول سنة ١٩٥٦ إلى آخر سنة ١٩٦٤ . أي لمدة خمس سنوات فقط من وقت تسجيل البيع<sup>(٢)</sup> .

والإيجار السابق على التصرف الناقل للملكية : على النحو الذي بيناه ، ينصرف أثره إلا ، من انتقلت إليه الملكية ولو كانت مدة الإيجار لا تبدأ إلا بعد

= من المؤجر حقه من تسليم العقار ، ولا يستطيع الآخر أن يظن في هذا الاستيفاء إلا إذا كان هناك توافق بين المؤجر ومن تسليم العقار ( م ٢/٢٤٢ مدني ) : انظر آنفاً فقرة ٣٣ - سليمان مرقس فقرة ٧١ ص ١٠٦ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٥١ ص ٧٣ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٩ ص ٤١٩ .

والعبارة بتاريخ صدور البيع ، فإذا كان قد صدر قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، فأحكام التقنين المدني القديم هي التي تسري ، وإلا سرت أحكام التقنين المدني الجديد .

( ١ ) سليمان مرقس فقرة ٢٧٨ ص ٥١٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٦ - ص ٤٠٧ - محمد لبيب شنب فقرة ١٠٠ ص ١٣١ - ص ١٣٢ - وانظر عكس ذلك وأن المشتري في التقنين المدني الجديد يستطيع أن يتمسك بعدم نفاذ الأيجار غير السابق على البيع في حقه حتى قبل تسجيل عقد البيع ، لأن البيع غير المسجل تترتب عليه كل آثار البيع عدا نقل الملكية ، ولأن المشرع لم يقصد بعبارة « إذا انتقلت الملكية » الواردة في صدر المادة ٦٠٤ مدني أن يجعل انتقال الملكية شرطاً لانطباق حكم هذه المادة ، وإنما أراد بهذه العبارة أن يعم سبب انتقال الملكية ليشمل البيع وغيره ، عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١٠ ص ٢٨٧ .

( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ١٥٧ - الإيجار للمؤلف فقرة ٤٧٢ ص ٥٨١ هامش ٢ .

تاريخ صدور التصرف ، ما دام عقد الإيجار نفسه قد أبرم قبل إبرام التصرف .  
فلو أجر شخص منزلاً لآخر بعقد ثابت التاريخ لمدة تبدأ بعد شهرين من صدور  
عقد الإيجار ، ولكنه باع المنزل قبل انقضاء هذين الشهرين ، فإن أثر الإيجار  
ينصرف إلى المشتري ولو لم تكن مدته قد بدأت وقت الشراء . ومن ذلك نرى  
أن العبرة بتاريخ صدور عقد الإيجار ، لا بتاريخ ابتداء مدة الإجارة<sup>(١)</sup> .

وكذلك ينصرف أثر الإيجار السابق على التصرف الناقل للملكية إلى من  
انتقلت له الملكية ولو لم يضع المستأجر يده على العين المؤجرة . وذهب بعض الفقهاء  
في فرنسا إلى أن الأخذ بهذا الرأي حرجاً على من انتقلت إليه الملكية ، واحتج  
بأن المشرع الفرنسي لم يفكر في تقديم المستأجر على المشتري إلا في حالة ما يكون  
المستأجر واضحاً يده على العين المؤجرة فيكون ذلك مشعراً للمشتري بوجود عقد  
الإيجار ، وقد ورد في المادة ١٧٤٣ ملنى فرنسى كلمة « الإخراج » (expulsion)  
عندما قررت هذه المادة أن المشتري لا يستطيع « إخراج » المستأجر الذى يده  
عقد رسمى أو ثابت التاريخ مما يفهم منه أن المستأجر في هذا الفرض قد وضع يده  
على العين المؤجرة<sup>(٢)</sup> . وهذه الحجة المستمدة من نصوص التقنين المدنى الفرنسى  
نجدها أيضاً في نصوص التقنين المدنى المصرى ، فقد ورد في المادة ٦٠٥ ملنى  
جديد كلمة « الإخلاء » ، وورد في المادة ٤٧٤/٣٨٩ - ٤٧٥ ملنى قديم كلمة  
« الخروج » . ولكننا لا نرى أن هذه الحجة اللفظية مقنعة ، فإن المشرع إذا كان

(١) استئناف وطنى ٣٠ يناير سنة ١٨٨٩ الحقوق ٤ رقم ١ ص ٩ - ١٠ يناير سنة ١٩٠٦  
المجموعة الرسمية ٧ رقم ٧٢ ص ١٥٠ - استئناف مخطط أول مارس سنة ١٨٩٣ م ٥ ص ١٢٨ -  
٩ مايو سنة ١٩٠٢ م ١٢ ص ٢٤٢ - ٦ مايو سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٣٧٥ - الإيجار المؤلف  
فقرة ٤٧٠ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٨ ص ٥١٦ هامش ١ وفقرة ٢٧٩ ص ٥٢٠ - عبد الفتاح  
عبد الباقي فقرة ٣١٦ ص ٤٩٤ - عبد المنعم البدر اوى ص ٣٦ - منصور مصطفى منصور  
فقرة ١٦٦ ص ٤٠٧ - عبد المنعم فرج الصلدة فقرة ٢١٠ ص ٢٨٧ - ٢٨٨ .

(٢) ديفرجيه ١ فقرة ٢٨١ وفقرة ٥٤١ - ديرانتون ١٧ فقرة ١٣٩ - كولان  
وكايتان ٢ ص ٥٢٢ - ص ٥٢٣ ومع ذلك قارن كولان وكايتان وحى لامورانددير ٢ فقرة  
١٠٠٤ حيث رجعوا عن هذا الرأى إلى الرأى العكسى مع التنبيه إلى ما في الرأى العكسى من حرج  
على من انتقلت إليه الملكية إذ يفاجأ بإيجار غنى كل ما فيه أنه ثابت التاريخ وثبوت التاريخ  
لا يوفر للملانية وإنما هو لمنع التواطؤ ، ومع الإشارة إلى أن المادة ٥٧١ من التقنين المدنى الألمانى  
تتفرط وضع يد المستأجر حتى ينصرف أثر الإيجار إلى من انتقلت إليه الملكية .

قد افترض عند المفاضلة بين من انتقلت إليه الملكية والمستأجر أن هذا الأخير قد وضع يده على العين فذلك لأن هذا هو القرض الأكثر تحمقاً في العمل ، ولم يقصد بذلك أن يخرج من حكمه القرض الآخر ، لأن العلة في الحكم ترجع إلى الرغبة في إعطاء حق المستأجر شيئاً من الثبات والاستقرار ، والمستأجر في حاجة إلى ذلك سواء وضع يده على العين أو لم يضع . هذا إلى أن لفظ « الاخلاء » أو « الخروج » لا يقصد به مدلوله اللفظي ، وإنما يراد به إنزال المستأجر عن حقه المستمد من عقد الايجار . وهذا يتفق أيضاً مع ما سبق تقريره من أن من انتقلت إليه الملكية يحترم الايجار السابق على التصرف الناقل للملكية حتى لو لم تبدأ مدته إلا بعد تاريخ صدور التصرف ، فإنه ظاهر في هذا القرض أن المستأجر لم يضع يده على العين قبل التصرف الناقل للملكية إذ أن مدة الايجار لم تكن قد بدأت ، ومع ذلك فالايجار ينصرف أثره إلى من انتقلت إليه الملكية (١) .

#### ٥٤٠ - الشرط الرابع - علم الخلف الخاص بالالتزامات والحقوق التي

تنتقل إليه وقت انتقالها : وهذا الشرط يجب توافره كما أسلفنا حتى ينصرف أثر العقد إلى الخلف الخاص طبقاً للمادة ١٤٦ مدني . وقد قدمنا أن هذا الشرط أغفله المشرع في انصراف أثر الايجار إلى الخلف الخاص ، فلم تذكره النصوص التي عرضت لهذه المسألة كما ذكرته المادة ١٤٦ مدني .

وقد استخلصنا من ذلك أن علم الخلف الخاص بعقد الايجار ، حتى ينصرف أثر هذا العقد إليه ، لا يشترط . ويمكن أن يكون عقد الايجار ثابت التاريخ (٢) .

(١) لوران ٢٥ فقرة ٣٩٣ - جيوار ١ فقرة ٣٦٧ - بودرى وقال ١ فقرة ١٣١٢ - ميدان ١١ فقرة ٥٣٦ ص ٤٩٥ - أوبري وروولسان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٩ وهامش ٣٣ - بلائيول وريير ١٠ فقرة ٦٤٨ ص ٩٣٨ - أنيكلوييني دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٦٧٤ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٩ ص ٥٢٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٦ ص ٤٩٣ - ص ٤٩٤ - محمد كامل مرعي فقرة ٢٢٧ ص ٣٠٢ - عبد المنعم البدرأوى ص ٣١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١٠ ص ٢٨٧ - ص ٢٨٨ - استئناف وطني ١٠ يناير سنة ١٩٠٦ المجموعة الرسمية ٧ رقم ٧٢ ص ١٥٠ .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٧٨ ص ٥١٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٥ ص ٤٨٨ - فقرة ٣١٦ ص ٤٩٣ وفقرة ٣٢٦ ص ٥٠٨ - ص ٥٠٩ - عبد المنعم البدرأوى ص ٣٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١٠ ص ٢٨٨ .

وإذا كان علم الخلف الخاص بعقد الإيجار محل اعتبار ، فلا يكون ذلك للعلم في ذاته ، بل لأن هذا العلم يجعل لعقد الإيجار تاريخاً ثابتاً من وقت هذا العلم . فيكون العلم إذن تابعاً لثبوت التاريخ أو هو أداة من أدواته ، بخلاف العلم في العقود الأخرى غير الإيجار فهو الأصل وثبوت التاريخ تابع له . وقد سبق بيان ذلك تفصيلاً فيما تقدم (١) .

## (ب) ما يترتب من الآثار على انتقال الإيجار إلى الخلف الخاص

٥٤١ — مآل الخلف الخاص محل المؤجر في عقد الإيجار : فإذا انصرف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص بالشروط التي بينها (٢) ، حل هذا الخلف في مواجهة المستأجر محل المؤجر . وليس في هذا إلا تطبيق للقاعدة العامة في انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص (٣) .

ويقال عادة إن حقوق المؤجر تنتقل إلى الخلف الخاص عن طريق حوالة الحق ، كما تنتقل التزاماته عن طريق حوالة الدين . وقد كان التفتيش المدني القديم

(١) انظر آتفاً فقرة ٥٣٩ .

(٢) وكلف إذا كان الخلف الخاص قد تمهد باحترام الإيجار ولو لم يكن ثابت التاريخ كما قلنا ( انظر آتفاً فقرة ٥٣٢ ) ١ أو تمسك بعقد الإيجار ولو لم يكن نافذاً في حقه لأنه غير ثابت التاريخ وفقاً لمادة ٢/٦٠٤ مدني كما سيأتى ( انظر ما يلي فقرة ٥٤٦ ) .

(٣) وكما أن الخلف الخاص يجبر على احترام الإيجار ، كذلك المستأجر يجبر على البقاء حتى نهاية الإيجار ، فلا يجوز له أن ينتهز فرصة بيع العين لمخرج منها ( الإيجار الموقوف فقرة ٤٦٩ ) . ومن ثم لا يجوز لأى من الطرفين أن يستقل وحده بإنهاء الإيجار ، وإنما يجوز بالتفاه بينهما إنهائه - وسرى أن المستأجر يجبر أيضاً على البقاء حتى نهاية الإيجار ، حتى لو كان الإيجار ليس له تاريخ ثابت سابق على انصراف الناقل الملكية ، إذا تمسك مطلق الملكية بعقد الإيجار بالرغم من علم تفاديه في حقه ( انظر ما يلي فقرة ٥٤٥ ) - والفرق بين الحالتين أنه في حالة ما إذا كان الإيجار نافذاً في حق مطلق الملكية ، كان هو والمستأجر معاً مجبرين على احترام الإيجار ، ولا يستطيعان التحلل منه إلا باتفاق بينهما كما سبق القول . أما في حالة ما إذا كان الإيجار غير نافذ في حق مطلق الملكية ، فالذى يجبر على احترام الإيجار هو المستأجر وحده ، أما مطلق الملكية فلا يجبر ويستطيع دون اتفاق مع المستأجر أن يطلب إخلاء العين .

وإذا تمسك الخلف الخاص بالإيجار ، سواء كان الإيجار نافذاً في حقه أو غير نافذ ، لم يجز للمستأجر أن يتفق مع المؤجر على التنازل من الإيجار ، لأن الخلف الخاص قد حل محل المؤجر ولم يعد لهذا الأخير صفة في التنازل ، وصاحب الصفة في هذا هو الخلف الخاص ( يزدوى وقال فقرة ١٣١٩ ) .

لا يعرف حوالة الدين ، ولم يكن فيه نص عام يقضى بانصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص ، ومن ثم كانت هناك مشقة في انتقال التزامات المؤجر إلى من انتقلت إليه الملكية . فلجأ الفقه إلى قاعدة الاشتراط لمصلحة الغير ، مصوراً أن المؤجر اشترط على من انتقلت إليه الملكية أن يقوم بالتزاماته لمصلحة المستأجر<sup>(١)</sup> . أما في التقنين المدني الجديد فلا حاجة بنا إلى هذا التصوير بعد أن اعترف هذا التقنين بحوالة الدين ونظمها في نصوصه . بل إن نصوص المواد ١٤٦ و ٦٠٤ و ٦٠٦ أصبحت الآن تكفي وحدها سنداً لانصراف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص ، وتكون الخلافة هنا قد تمت بحكم القانون ، دون حاجة لاقرار المستأجر أو لرضاء الخلف الخاص أو حتى لعلم أى منهما<sup>(٢)</sup> .

ويرتب على ذلك أن من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة يحل محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر ، وفي جميع التزاماته نحوه<sup>(٣)</sup> . وقد كان المشروع التمهيدى

(١) نظرية العقد المثلث ص ٧٤١ هامش ١ .

(٢) الوسيط ١ فقرة ٣٥٣ ص ٥٥١ هامش ١ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٩ ص ٥٢٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٢٧ ص ٥١٠ - عبد المنعم البدر اوى ص ٣٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١١ ص ٢٨٨ .

بل إن هذا كان هو الحكم حتى في عهد التقنين المدني القديم الذى لا يعرف حوالة الدين . وقد قضت محكمة النقض بأن استمرار عقد الإجارة الثابت تاريخه رسمياً بين المشتري والمستأجر ينقل ذمة المؤجر البائع بما شغلت به من واجبات المستأجر إلى المشتري منه ، فيقوم هذا المشتري مقام المؤجر في حقوق الإجارة وواجباتها ، وإن خلافة المشتري البائع على الحقوق والواجبات المتولدة من عقد الإجارة تحدث بحكم القانون نفسه وبتمام عقد البيع ، غير متوقفة على علم المستأجر ، فلا يجرى على هذه الخلافة حكم حوالة الديون ولا حكم الحلول محل الدائن بالفناء له ( نقض مدني ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ٢٠٧ ص ٤٩٦ - وانظر أيضاً ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٣٤ ص ١١٤ ) .

(٣) وهذا هو المعنى المقصود بعبارة « النفاذ في حق » من انتقلت إليه الملكية ، وهى العبارة التى استعملها المشرع في المادتين ٦٠٤ و ٦٠٥ - ولكن يلاحظ أن انصراف أثر العقد إلى شخص يختلف عن نفاذه في حق هذا الشخص . فانصراف أثر العقد إلى الشخص ينقل إليه الحقوق والالتزامات التى تنشأ عن هذا العقد ، ويصبح طرفاً فيه ، كما في الحالة التى نحن بصدها . أما نفاذ العقد في حق شخص فلا ينقل إلى هذا الشخص الحقوق والالتزامات التى تنشأ من العقد ، ولا يصبح هذا طرفاً فيه ، وإنما يلزم باحترام العقد . فإذا باع شخص عقاراً لمشتريين متعاقبين وبحل المشتري الثانى قبل أن يسجل المشتري الأول ، نفذ عقد المشتري الثانى في حق المشتري الأول ، ووجب على هذا احترامه دون أن يكون طرفاً فيه . ولكن كثيراً ما يستعمل الفقه والتشريع عبارة النفاذ في حق شخص « بمعنى انصراف أثر العقد إلى هذا الشخص » ( انظر منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٠ هامش ١ ) . وستعود في المتن إلى التمييز بين هذين الوضعين .

للتقنين المدني يتضمن نصاً صريحاً في هذا المعنى ، فكانت الفقرة الأولى من المادة ٨٠٩ من هذا المشروع تنص على ما يأتي : « إذا كان الإيجار نافذاً في حق من انتقلت إليه الملكية ، أو لم يكن نافذاً ولكن تمسك هو به ، فإنه يحل محل المؤجر في جميع ما ينشأ عن عقد الإيجار من حقوق والتزامات »<sup>(١)</sup> . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة<sup>(٢)</sup> . وهذه القواعد تقضى بنفس الحكم الذي تضمنه النص المحذوف . فلا محل إذن للقول ، كما ذهب بعض الفقهاء في فرنسا ، بأن الأمر يقتصر على سريان الإيجار في حق من انتقلت إليه الملكية . ذلك أن هناك فرقاً بين انصراف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص ، وسريان الإيجار في حق هذا الخلف . ففي حالة انصراف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص يحل هذا الخلف محل السلف في حقوقه والتزاماته ، أما في حالة سريان الإيجار في حق الخلف الخاص فإن هذا الخلف لا يحل محل السلف في الحقوق والتزامات بل يبقى الإيجار قائماً بين المؤجر والمستأجر يرجع كل منهما على الآخر بحقوقه ، أما السلف فلا يلتزم إلا باحترام الإيجار وعدم إخراج المستأجر<sup>(٣)</sup> . وهذا

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٢ - وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيد في هذا الصدد : « حدد المشروع العلاقة ما بين المستأجر وخلف المؤجر في حالة ما إذا بقي الإيجار قائماً ، سواء لنفاذه في حق الخلف أو تمسك الخلف به رغم عدم نفاذه . فذكر أن خلف المؤجر يحل محل المؤجر في جميع ما ينشأ عن عقد الإيجار من حقوق والتزامات ، كما هو الأمر في حوالة الحق وحوالة الدين . ويلاحظ أن هذا تطبيق تشريعي للبدأ القاضي بأن الخلف الخاص يتأثر بالعقد الذي لم يكن طرفاً فيه ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٢ - ص ٥٩٣ ) - وانظر م ١/٧٨٨ عراق ( فيما يلي فقرة ٥٤٣ في الهامش ) . وقد نص التقنين المدني الألماني ( ٥٧١م ) صراحة على حلول المشتري محل المؤجر في حقوقه والتزاماته ، وكذلك فعل تقنين الالتزامات السويسري ( م ٢٥٩ ) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٢ - وانظر ما يلي فقرة ٥٤٣ في الهامش .  
(٣) انظر في هذا المعنى أوبري ورووالطة الخامسة ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٣٦٠ - ص ٣٦١ هامش ٣٢ ( ومع ذلك قارن أوبري ورو وإيمان الطبعة السادسة ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٨ هامش ٣٢ ) - بيدان ٢١ فقرة ٥٣٦ مكررة ( ومع ذلك انظر بيدان ١١ فقرة ٥٤٦ ) . وقد كان يتعين القول بهذا الوضع الأخير لو أن حق المستأجر كان حقاً عينياً ، فكان يسري في حق المالك الجديد بهذا المعنى المحدود ، فلا تكون هناك علاقة شخصية ما بين المالك الجديد والمستأجر . ولكن لما كان حق المستأجر إلا حق شخصي ، أمكن القول بالوضع الأول ، فلا يصبح حق المستأجر نافذاً على المالك الجديد فحسب ، بل يستطيع المستأجر أيضاً أن يرجع على المالك الجديد بجميع حقوقه للمستأجر ( بيدان ١١ فقرة ٥٤٦ - بلاتيوول وريير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٦٧٤ ) .

الوضع الآخر لم يقصد إليه المشرع ، بل قصد إلى الوضع الأول وهو حلول الخلف انحصار محل المؤجر في حقوقه والتزاماته<sup>(١)</sup> .

وإذا انصرف أثر الإيجار إلى من انتقلت إليه الملكية ، رجع هذا بالضمان على المؤجر . فلو انصرف أثر الإيجار إلى مشتر مثلاً ، كان له أن يرجع على البائع بضمان الاستحقاق<sup>(٢)</sup> . وكذلك للمشتري أن يطلب إبطال البيع إذا كان هناك غلط من جانبه نشأ من أنه كان يعتقد أن العين غير مؤجرة ، وذلك إذا توافرت شروط الغلط<sup>(٣)</sup> .

( ١ ) نقض مدني ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ٢٠٧ ص ٤٩٦ - ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٣٤ ص ١١٤ - استئناف مختلط ١٨ نوفمبر سنة ١٩٢٠ جازيت ١٩٢٠ رقم ٧٢ ص ٤٤ - نقض فرنسي ٢٥ أبريل سنة ١٨٩٣ دالوز ٩٣ - ١ - ٢٨٧ - ٣١ مارس سنة ١٨٩٧ دالوز ٩٧ - ١ - ٢١٤ - حيك ١٠ فقرة ٣٤٢ وفقرة ٣٤٤ - لوران ٢٥ فقرة ٣٩٢ - جيوار ١ فقرة ٣٦٩ - بودري وقال ١ فقرة ١٣١٣ - بيدان ١١ فقرة ٥٤٦ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٨ ص ٩٣٨ - بلانيول وريبير وبولانيه ٢ فقرة ٢٦٧٤ - كولان وكايتان ودولاموراندبير ٢ فقرة ١٠٠٤ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٩ ص ٥٢٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٢٧ ص ٥١٠ - عبد المنعم البدرأوى ص ٣٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١١ ص ٢٨٨ .  
وفي القانون الفرنسي وهو لا يعرف حوالة الدين ، وكذلك في القانون المصري القديم ، هناك رأى يذهب إلى أنه إذا جاز لمن انتقلت إليه الملكية ( المشتري مثلاً ) أن يحمل محل المؤجر في حقوقه باعتبار أن هذا الأخير قد حوّل له فلا يصبح أمام المستأجر إلا دائن واحد هو المشتري ، فإن حلول المشتري محل المؤجر في التزاماته يصح الاعتراض عليه بأن الدين -- وهو المؤجر هنا -- لا يجوز أن ينزل عن دين عليه إلا برضاء الدائن ، وهو هنا المستأجر ، ويكون هذا تجديدًا للدين . فإذا لم يتم ذلك ، بقى المؤجر ملتزمًا قبل المستأجر ، ويكون لهذا الأخير مدينان هما المؤجر والمشتري ( بودري وقال ١ فقرة ١٣١٨ ) - أما مديونية المشتري للمستأجر بالرغم من عدم وجود عقد بينهما ، فقد قلنا أنه يمكن تعليلها بقاعدة الاشتراط لمصلحة الغير ( الإيجار المؤلف فقرة ٤٧٢ ص ٥٨٣ وهامش ١ ) - هذا وقد قلنا أن محكمة النقض قضت بخلافه المشتري للمستأجر بحكم القانون وبمجرد تمام عقد البيع غير متوقفة على علم المستأجر ، فلا تجرى على هذه الخلافة حكم حوالة الديون ولا حكم الحلول محل الدائن بالوفاء له ( نقض مدني ٢٢ فبراير سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ٢٠٧ ص ٤٩٦ ) .

( ٢ ) وهذا في التقنين المدني الجديد . أما في التقنين المدني القديم فلمشتري أن يطلب فسخ البيع مع التعويض ، وليس هذا ضمان استحقاق لأن ضمان الاستحقاق في هذا التقنين لا يكون إلا حيث ثبت للغير حق عيني في الشيء المبيع ( م ٣٧٤/٣٠٠ مدني قديم ) ، وليس حق المستأجر بحق عيني كما قلنا .

( ٣ ) أما المستأجر فلا يرجع بشيء على المؤجر ، لأن إيجاره بقى ساريًا في حق المشتري ، -

ويقين مما قدمناه أن من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة يحل في مواجهة المستأجر محل المؤجر في التزاماته وحقوقه<sup>(١)</sup>، وذلك من وقت التصرف الناقل للملكية<sup>(٢)</sup>. فنستعرض كيف يحل في الالتزامات، ثم كيف يحل في الحقوق.

## ٥٤٢ - حلول الخلف الخاص محل المؤجر في التزاماته: يكون للمستأجر

الحق في مطالبة الخلف الخاص الذي انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة بجميع التزامات المؤجر. فله أن يطالبه بتسليم العين إذا لم يكن قد تسلمها قبل ذلك من المؤجر، وقد قدمنا أنه لا يشترط في انصراف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص أن يكون المستأجر قد وضع يده على العين. وله أيضاً أن يطالبه بإجراء الترميمات الضرورية في العين المؤجرة ولو كان التلف قد حصل قبل التصرف، وبضمان التعرض والاستحقاق ولو كان سبب الضمان موجوداً قبل التصرف<sup>(٣)</sup>، وبضمان العيوب الخفية ولو كانت هذه العيوب موجودة قبل التصرف<sup>(٤)</sup>.

ويجب على متلقي الملكية احترام جميع شروط الإيجار، كما لو كان هو المؤجر<sup>(٥)</sup>. ومع ذلك لا يجبر على احترام الاتفاقات الملحقمة بعقد الإيجار إذا

---

= وذلك حتى لو كان قد اشترط التبويض في عقد الإيجار، فالتبويض لا يكون إلا عن ضرر (استئناف مخطط ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٠٧ م ٢٠ ص ٢٢).

(١) وتمكن المقاتلة بين هذا الوضع والتنازل عن الإيجار. ففي التنازل عن الإيجار يحل للمستأجر محله مستأجراً جديداً، أما هنا فالمؤجر هو الذي يحل محله مؤجراً جديداً. ولكن الحكم واحد، إذ تقوم علاقة مباشرة، في الحالتين، بين المستأجر الجديد والمؤجر أو بين المؤجر الجديد والمستأجر، هي علاقة المؤجر بالمستأجر.

(٢) فلو كان هذا التصرف يماً، انتقلت حقوق المؤجر والتزاماته إلى المشتري من وقت البيع، لأن وقت تسجيل البيع فحسب. على أن المشتري يمد تسجيل البيع بصبح مالكا، بالنسبة إلى البائع ودائته الشخصى المستأجر، من وقت البيع في الرأى الذى نذهب إليه. ومن ثم يكون من وقت البيع مشترياً ومالكا في وقت واحد، وتنتقل إليه من هذا الوقت حقوق المؤجر والتزاماته.

(٣) نقض فرنسى ٢٥ أبريل سنة ١٨٩٣ دالوز ٩٢ - ١ - ٢٨٧ - ٣١ مارس سنة ١٨٩٧ دالوز ٩٧ - ١ - ٢١٤ - وقرب استئناف مخطط ١٤ فبراير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ٢٢٢ - وقارن كولان وكايبنتان وصى لاموراندبير ٢ فقرة ١٠٠٤ ص ٦٦٣.

(٤) روان الاستئنافية ١٦ فبراير سنة ١٩٠٧ مجموعة أحكام روان ١٩٠٧ ص ٤٠ - وانظر فيما تقدم الإيجار المؤلف فقرة ٤٧٢ ص ٥٨١ - ص ٥٨٢.

(٥) جيوار ١ فقرة ٣٦١ - بودرى وقال ١ فقرة ١٣٠١ وفقرة ١٣١٥ - نقض

فرنسى ١٢ مايو سنة ١٨٨٦ دالوز ٨٧ - ١ - ٣٢٣.



كانت مستقلة عنه كالوعد بالبيع<sup>(١)</sup>، ولا تنتقل هذه الاتفاقات إلى متلقى الملكية إلا طبقاً للقواعد المقررة في انصراف أثر العقد للخلف الخاص، فيجب أن تكون من مستلزمات العين وأن يعلم بها متلقى الملكية وقت انتقال الملكية إليه<sup>(٢)</sup>. ومتى انتقلت التزامات المؤجر إلى الخلف الخاص، فإن المؤجر تبرأ ذمته منها فلا يجوز للمستأجر مطالبه بها.

### ٥٤٣ - ملول الخلف الخاص محل المؤجر في حقوقيه - نص قانوني :

وكذلك يكون للخلف الخاص الذي انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة الحق في مطالبة المستأجر بجميع حقوق المؤجر، ومتى انتقلت هذه الحقوق إلى الخلف الخاص لم يعد للمؤجر الحق في مطالبة المستأجر بها<sup>(٣)</sup>. فيجوز للخلف الخاص أن يطالب المستأجر بالأجرة، وتكون مضمونة بامتياز المؤجر على منقولات المستأجر الموجودة بالعين المؤجرة وبالحق في الحبس ويحق توقيع الحجز التحفظي. ويجوز أيضاً أن يطالبه باستعمال العين فيما أعدت له<sup>(٤)</sup>، وبالحفاظة عليها، وبالترميمات التأجيرية، ويرد العين عند انتهاء الإيجار، ويكون المستأجر مسئولاً أمامه عن الحريق، طبقاً للأحكام المقررة في هذا الشأن<sup>(٥)</sup>. ولتلقى الملكية أن يطلب فسخ

(١) جيوار ١ فقرة ٣٦١ - بودرى وقال ١ فقرة ٣٠١ - الأزبكية ١٧ فبراير سنة ١٩٢٧ الهامة ٨ رقم ٤٢ ص ٧٩.

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٧٩ ص ٥٢٠ هامش ٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٢٦ - عبد المنعم البدر اوى ص ٣٣ - ص ٣٤ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٨ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١١ ص ٢٩٠.

(٣) أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٦٦٧.

(٤) ويكون غير ملزم بما كان من تسامح المؤجر الأصل في شأن استعمال العين المؤجرة (الأزبكية ١٧ فبراير سنة ١٩٢٧ الهامة ٨ رقم ٤٢ ص ٧٩)، كالتسامح في استعمال المياه (قضى فرنسي ١٨ أبريل سنة ١٨٩٣ دالوز ٣ - ١ - ٣٥١ - بودرى وقال ١ فقرة ١٣٠٤ - أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٦٧٨).

(٥) ومع ذلك فقد قضى بأن المالك الجديد لا يرجع على المستأجر إذا كان إخلال هذا بالتزاماته قد وقع قبل التصرف. لتناقل الملكية (السين ٦ مارس سنة ١٩٥٤ جازيت دي باليه ١٩٥٤ - ١ - ٢٤٧). وهذا يتعارض مع ما قلناه من أن المالك الجديد يكون مسئولاً قبل المستأجر ولو كان سبب المسئولية (الثلث - الاستحقاق - العيوب الخفية الخ) موجوداً قبل التصرف الناقل للملكية. هذا إلى أن مقتضى حلول المالك الجديد محل المؤجر في جميع حقوقه والتزاماته هو أن تنتقل هذه الحقوق والالتزامات من المؤجر إلى المالك الجديد ولو كان سببها سابقاً على =

الإيجار لعدم قيام المستأجر بالتزاماته ، طبقاً للقواعد العامة . وله أن يطالب المستأجر بما اشترطه المؤجر لصالحه في عقد الإيجار ، إلا إذا كان هذا مراعى فيه شخصية المؤجر<sup>(١)</sup> . وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كان عقد الإيجار منصوباً فيه على أن كل ما يحدده المستأجر في الأعيان المؤجرة من إصلاحات وإنشاءات يكون ملكاً للمؤجر ، ثم باع المؤجر هذه الأعيان ، فكل الحقوق التي كسبها المؤجر قبل المستأجر من هذا العقد تعتبر من ملحقات المبيع ، فتنقل بحكم القانون إلى المشتري ، وتبعاً لذلك يكون للمشتري حق مطالبة المستأجر بتعويض الضرر الناتج عن فعله غير المشروع بتلك الأعيان<sup>(٢)</sup> .

ويخلص مما قدمناه أن المستأجر من وقت علمه بانتقال ملكية العين المؤجرة إلى الخلف الخاص لا يجوز له أن يوفى للمؤجر بالأجرة التي تستحق ابتداء من هذا العلم ، بل يجب أن يوفى بها للخلف الخاص<sup>(٣)</sup> . ويقع عبء إثبات العلم على الخلف الخاص<sup>(٤)</sup> ، فإذا أثبت أن المستأجر كان يعلم وقت الدفع بانتقال الملكية

= التصرف ، بل لعل هذه الحقوق والالتزامات هي التي تنتقل فعلاً وقت التصرف لأنها كانت موجودة في ذلك الوقت ، أما الحقوق والالتزامات التي تنشأ بعد ذلك فهي تنشأ ابتداء في ذمة المالك الجديد بموجب الإيجار الذي أصبح فيه المالك الجديد هو المؤجر .

(١) نقض فرنسي ٥ مارس سنة ١٨٩٤ دالوز ٩٤ - ١ - ٥٠٨ - ٣١ أكتوبر سنة ١٨٩٨ دالوز ٩٨ - ١ - ٥٦٣ - ١٠ فقرة ٣٤٢ - بودرى وقال ١ فقرة ١٣٠٥ وفقرة ١٣١٥ .

(٢) نقض مدني ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٦ ص ٨٣ - وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأن الشرط القاضي بفسخ الإيجار في حالة ما إذا أراد المؤجر إعادة بناء العين المؤجرة ينتقل إلى مشتري العين ( استئناف مخطط ١٦ أبريل سنة ١٩٤٠ م ٥٢ ص ٢٣٢ ) .

(٣) ولو كان مستأجراً ، لا من البائع ، بل من متظلم مهابة مع البائع . وقد قضت محكمة النقض بأنه متى علم المستأجر بانتقال ملكية العين إلى مشتري جديد ، فإن ذمته لا تبرا من أجزائها إلا بالوفاء إلى هذا المشتري . ويستوى أن يكون مستأجر العين قد استأجرها من مالكها الذي باعها أو استأجرها من شخص آخر تلقى من المالك البائع حق انتزاعاً بمقتضى عقد قسمة مهابة . ذلك أن هذا العقد لا يولد إلا حقوقاً شخصية ، ومن ثم لا يسرى بنبر نص في حق المشتري الذي يجل عقده . ويرتب على ذلك أن ذمة المستأجرين من المتظلم مهابة ، لا تبرا من دين الأجرة إلا بالوفاء به إلى المشتري ( نقض مدني ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٣٤ ص ١١٤ ) .

(٤) والإثبات هنا يتعلق بواقعة مادية فيجوز بجميع الطرق ، ويدخل في ذلك البينة =

أو كان من المفروض حتماً أن يعلم بذلك<sup>(١)</sup> ، كان دفع الأجرة عن المدة التي تلت هذا العلم غير سار في حقه ، وله أن يستوفي الأجرة مرة ثانية من المستأجر . ولهذا أن يرجع على المؤجر بما دفعه له طبقاً لقواعد الإثراء بلا سبب ، فقد جنب المؤجر بدفعه الأجرة مرة ثانية لمتلقى الملكية من أن يرجع هذا بها على المؤجر . أما إذا عجز متلقى الملكية عن الإثبات المتقدم الذكر ، فإن دفع المستأجر الأجرة للمؤجر يكون وفاء صحيحاً سارياً في حق متلقى الملكية<sup>(٢)</sup> ، ولهذا أن يرجع على المؤجر بما استوفاه من الأجرة من وقت التصرف الناقل للملكية . ولا يصح المستأجر ملتزماً بدفع الأجرة إلى متلقى الملكية إلا منذ علمه أو وجوب علمه بانتقال الملكية على الوجه الذي قدمناه .

بل إن للمستأجر ، ما دام لم يثبت متلقى الملكية أنه يعلم أو من المفروض أن يعلم بانتقال الملكية ، أن يعجل ، دون غش أو تواطؤ مع المؤجر ، الأجرة عن مدة لاحقة حتى لو كانت هذه المدة تلي الوقت الذي علم فيه بانتقال الملكية ، ما دام تعجيل الأجرة كان سابقاً على هذا العلم . ونورد مثلاً يوضح ذلك .

= والقرائن ، ولا يشترط التنبيه الرسمي على المستأجر . وقد قضت محكمة النقض بأن علم المستأجر بانتقال ملكية العقار المؤجر إلى مشتر جديد واقعة يمكن إثباتها بكل طريق الإثبات للاستدلال بها على سوء نية المستأجر في وفائه بالأجرة البائع بعد العلم بالبائع ، ولا محل لقصر هذا الإثبات على تنبيه رضى يوجهه المشتري للمستأجر ( نقض مدني ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ٢٠٧ ص ٤٩٦ - وانظر أيضاً سليمان مرقس فقرة ٢٧٩ ص ٥٢٢ هامش ٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٢٥ ص ٥٠٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٨ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١١ ص ٢٨٩ ) .

( ١ ) وأيسر سبيل لذلك هو أن يحظر متلقى الملكية المستأجر بانتقال الملكية إليه ، ومن وقت وقت هذا الإخطار لا يكون الوفاء بالأجرة المستحقة عن المدة التي تلي الإخطار صحيحاً إلا إذا كان الوفاء لمتلقى الملكية . وهذا ما لم يكن المستأجر قد عجل الأجرة للمؤجر قبل الإخطار عن مدة تلي الإخطار ، أو تنازل المؤجر عن الأجرة مقدماً ، ويجب أن تكون الخالصة بالأجرة المسجلة لمدة تزيد على ثلاث سنوات أو الحوالة بها مسجلة قبل تسجيل التصرف الناقل للملكية كما سيأتي . والإخطار الذي يرسله متلقى الملكية للمستأجر ليس له شكل خاص ، فقد يكون بإفادار على يد محضر أو بكتاب مسجل أو بكتاب عادي أو شفوي ( نقض مدني ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ٢٠٧ ص ٤٩٦ وهو الحكم الذي سبقته الإشارة إليه ) ، وعبد الإثبات يقع على متلقى الملكية . وليس للإخطار سيماذ خاص ، فن الوقت الذي يحظر فيه متلقى الملكية المستأجر بانتقال الملكية إليه يلتزم المستأجر بأن يني بالأجرة لمتلقى الملكية دون المؤجر الأصل .

( ٢ ) استئناف مخطوط ٧ نوفمبر سنة ١٨٩٤ م ٧ ص ٤ .

انتقلت ملكية العين المؤجرة في أول يناير ، وعجل المستأجر الأجرة للمؤجر الأصلي قبل أن يعلم بانتقال الملكية لمدة ثلاث سنوات تبدأ من أول يناير ، ثم علم بعد ذلك بانتقال الملكية في أول فبراير . ففي هذه الحالة يكون تعجيل الأجرة للمؤجر الأصلي صحيحاً وسارياً في حق متلقي الملكية ، ولو أن الأجرة عجلت عن مدة تلي علمه بانتقال الملكية ، لأنه وقت أن عجل الأجرة لم يكن يعلم بانتقال الملكية (١) . ولما كان متلقي الملكية يستحق الأجرة منذ التصرف الناقل للملكية ، فإنه يرجع على المؤجر بما عجله له المستأجر من أجرة الثلاث السنوات . ولكن إذا زاد ما عجل من الأجرة على ثلاث سنوات ، وجب أن تسجل الخالصة بالأجرة قبل تسجيل التصرف الناقل للملكية طبقاً لقانون الشهر العقاري حتى يكون الوفاء المعجل سارياً في حق متلقي الملكية . فإذا لم تسجل الخالصة ، لم يسر الوفاء المعجل في حق متلقي الملكية إلا لمدة ثلاث سنوات . وحكم الحوالة بالأجرة مقدماً هو نفس حكم الوفاء بالأجرة المعجلة (٢) ، على النحو الذي أسلفناه (٣) .

وما قدمناه من الأحكام ورد فيه نص صريح في التقنين المدني ، إذ تنص المادة ٦٠٦ من هذا التقنين على ما يأتي : « لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتماً أن يعلم . فإذا عجز من انتقلت إليه الملكية عن الإثبات ، فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر » (٤) .

(١) نقض مدني ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ٢٠٧ ص ١٩٦ وهو الحكم الذي سبقت الإشارة إليه .

(٢) فإذا رضى المستأجر بحوالة الأجرة مقدماً وكان رضاه في وقت لا يعلم فيه بانتقال الملكية ، كانت الحوالة نافذة في حق متلقي الملكية ( سليمان مرقس فقرة ٢٧٩ ص ٢١١ هامش ٣ - عهد الفتح جلد الباقي فقرة ٣٢٥ ) . ومع ذلك فقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا كان المالك قد نزل إلى آخر من أجرة مدة لم تحمل ، وقبل المستأجر هذا النزول وتعهده بدفع الأجرة إلى المتنازل إليه ، ثم حكم في خلال ذلك بنزع ملكية المالك من عقاره وصدر حكم بمرسي الزاد ، فإن حق المتنازل إليه في قبض الأجرة يزول بصدر هذا الحكم ، لأنه مادام المالك الأصل لا يحق له أن يطالب بالأجرة بعد تاريخ حكم مرسي الزاد ، فكذلك من تلقى الحق منه فيها ( استئناف مصر ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٣١ الحامدة ١٢ رقم ٤٩٢ ص ٩٨٧ ) .

(٣) انظر في كل ما تقدم الإيجار المؤلف فقرة ٤٧٣ ص ٥٨٢ - ص ٥٨٣ .

(٤) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٠٩ من المشروع التمهيدى على الوجه =

٢٨ - ليس للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية

٥٤٤ - نصوص قانونية : تنص الفقرة الثانية من المادة ٦٠٤ من التقنين

المدني على ما يأتي :

« ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ، ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه » (١) .

« الآتي » : ١ . إذا كان الإيجار نافذاً في حق من انتقلت إليه الملكية ، أولم يكن نافذاً ولكن تمسك هو به ، فإنه يحل محل المؤجر في جميع ما ينشأ عن عقد الإيجار من حقوق والتزامات . ٢ - ومع ذلك لا يجوز المستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية ، إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان يستطيع العلم بذلك . فإذا عجز من انتقلت إليه الملكية عن الإثبات ، فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر . وفي لجنة المراجعة حذفت الفقرة الأولى اكتفاء بتطبيق القواعد العامة ، وأصبح النص مقصوداً على الفقرة الثانية ، وأقرته اللجنة تحت رقم ٦٣٥ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٣٤ . وأدخلت عليه لجنة مجلس الشيوخ تعديلاً إذ استبدلت عبارة « من المفروض حتماً أن يعلم » بعبارة « يستطيع العلم بذلك » ، تمثيلاً مع التعبير الذي استعمل في النصوص الخاصة بنظرية الالتزام ، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد وصار رقمه ٦٠٦ . وأقره مجلس الشيوخ كما عدلته لجنة ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩١ - ص ٥٩٤ ) . ولا مقابل للنص في التقنين المدني القديم ، ولكن حكمه كان معمولاً به دون نص لاتفاقته مع القواعد العامة .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٧٣ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٦٠٥ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٧٨٨ : ١ - إذا كان الإيجار نافذاً في حق من انتقلت إليه الملكية

أولم يكن نافذاً ولكن تمسك هو به ، فإنه يحل محل المؤجر في جميع ما ينشأ عن عقد الإيجار من حقوق والتزامات . ٢ - ومع ذلك لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة على من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان يستطيع أن يعلم به . فإذا عجز متعلق الملكية عن الإثبات ، فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر .

( والنص العراقي يطابق النص المصري في مشروعه التمهيدى ، وأحكامه تتفق مع أحكام التقنين المصري - انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٥٠ ) .

تقنين الموجبات والمقود البتاني لا مقابل ، ولكن النص يتفق مع القواعد العامة فيمكن

تطبيقه في لبنان .

( ١ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٢/٨٠٧ من المشروع التمهيدى على وجه

محقق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة بعد تعديل لفظي جعله مطابقاً -

وليس لهذا النص مقابل في التقنين المدني القديم ولكن حكمه كان معمولاً به لأنه يتفق مع القواعد العامة ، ولم يزد التقنين المدني الجديد على أن بين صراحة حكماً يمكن استخلاصه من هذه القواعد<sup>(١)</sup> .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٧١ / ٢ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٠٣ / ٢ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٨٦ / ٢ - ولا مقابل للنص في تقنين الموجبات والعقود اللبناني<sup>(٢)</sup> .

ويبين من النص المتقدم الذكر أن الإيجار إذا كان أثره لا ينصرف إلى متلقى الملكية ، إما لأنه ليس له تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، وإما لأن له هذا التاريخ الثابت ولكن المستأجر اتفق مع المؤجر على إخلاء العين المؤجرة إذا انتقلت ملكيتها إلى شخص آخر<sup>(٣)</sup> ، فإن متلقى الملكية يكون بالخيار بين أن يتمسك بعقد الإيجار بالرغم من عدم نفاذه في حقه فيجبر المستأجر على البقاء ، أو أن يتمسك بعدم نفاذ الإيجار في حقه فيجبر المستأجر على الإخلاء<sup>(٤)</sup> .

لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار م ٦٢٣ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٣٢ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٢/٦٠٤ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨٧ - ص ٥٨٩ ) .

( ١ ) المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٢ - استئناف مخطط ٦ مايو سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٣٧٥ .  
( ٢ ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٧١ / ٢ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٦٠٧ / ٢ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٧٨٦ / ٢ ( موافق - انظر مباس حسن الصراف فقرة ١٠٤٧ ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لا مقابل . ولكن النص يتفق مع القواعد العامة فيمكن

تطبيقه في لبنان .

( ٣ ) انظر - أنفاً فقرة ٥٣١ .

( ٤ ) وليس هناك ميعاد محدد لاستعمال متلقى الملكية خياره . ولكن الأصل هو أن يخزل المستأجر العين ، ما لم يتمسك متلقى الملكية بعقد الإيجار ، فن مصلحة متلقى الملكية أن يبادر إلى استعمال حقه في التمسك بالإيجار حتى لا يحمل سكوته عن ذلك مدة طويلة على أنه نزول عن هذا الحق ( قارن استئناف مخطط ٣٠ مارس سنة ١٩٣٨ م ٥٠ ص ١٩٨ ) . ويستطيع المستأجر أن ينتر متلقى الملكية ويحدد له ميعاداً لاستعمال خياره ، فإذا سكت ولم يتمسك بالإيجار في هذا الميعاد هد متنازلاً عن حق التمسك به ( جيوار ١ فقرة ٣٧٥ - أوبري ورووإسان ٥ فقرة ٣٦٩ =

ونتناول كلام من هذين الأمرين .

## (أ) متلقى الملكية يتمسك بعقد الإيجار بالرغم من عدم نفاذه في حقه

٥٤٥ — متى تكون لتلقى الملكية مصلحة في التمسك بعقد الإيجار بالرغم

من عدم نفاذه في حقه : انتقال ملكية العين المؤجرة لا ينهى الإيجار فيما بين المؤجر والمستأجر . وعدم انصراف أثر الإيجار إلى متلقى الملكية إذا لم يكن هذا الإيجار نافذاً في حقه إنما هو حق له لا واجب عليه . فيستطيع أن ينزل عن حقه ، وأن يتمسك بعقد الإيجار القائم وقد حل فيه محل المؤجر الأصلي ، وذلك دون حاجة إلى رضا المستأجر (١) .

وقد يكون لتلقى الملكية مصلحة في التمسك بالإيجار . ومن الفروض التي يمكن فيها تصور هذه المصلحة القرضان الآتيان :

١ — يرى متلقى الملكية أن الإيجار بشروطه التي يتضمنها صفقة رابحة ، وأنه لن يجد مستأجر آخر بشروط أفضل ، فيتمسك بالإيجار .

٢ — تكون المدة الباقية لانتهاء الإيجار أقل من مدة التنبيه بالإخلاء الذي يتعين على متلقى الملكية توجيهه للمستأجر إذا ما أراد إخلاء العين ، فيفضل أن يتمسك بالإيجار لأنه ينتهي في مدة أقل من المدة التي يحل فيها العين لو أنه تمسك بعدم نفاذ الإيجار . فلو كان الإيجار واقعاً على أرض زراعية وكانت مدته سنة ، وبيعت الأرض بعد عشرة أشهر فلم يبق لنهاية الإيجار غير شهرين ، فإن المشتري يفضل

---

= هامش ٤ مكرر - سليمان مرقس فقرة ٢٨٠ ص ٥٢٥ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٢٢ ص ٥٠١ وفقرة ٣١٩ وص ٤٩٦ هامش ٣ - عبد المنعم البدوي ص ٣٥ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٩ - ص ٤١٠ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ٢١٣ ص ٢٩٤ - هذا وتقضي المادة ١٢ من قانون إيجار الأماكن بتعطيل حق متلقى الملكية في التمسك بعدم نفاذ الإيجار في حقه ، فتتص على أنه « استثناء من أحكام المادتين ٣٨٩ من القانون المدني الوطني و٤٧٤ من القانون المدني المختلط تسري الأحكام المتقدمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ البيع » . وسيأتى تفصيل ذلك عند الكلام في إيجار الأماكن .

(١) سليمان مرقس فقرة ٢٨٠ ص ٥٢٤ - ص ٥٢٥ .

أن يتمسك بالإيجار فينتهى بعد شهرين ، من أن يتمسك بعدم نفاذه فيتعين عليه أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في مدة ثلاثة أشهر (١) .

٥٤٦ - بقاء الإيجار ومحاوَل متلقى الملكية محل المؤجر : ومتى اختار متلقى الملكية التمسك بالإيجار ، فإن الإيجار يبقى على ما كان عليه إلى نهاية مدته . ويجل متلقى الملكية محل المؤجر في حقوقه والزاماته على النحو الذي رأيناه في حالة ما إذا كان للإيجار تاريخ ثابت سابق على التعرف التناقل للملكية (٢) .

(ب) متلقى الملكية يتمسك بعدم نفاذ الإيجار في حقه

٥٤٧ - التمييز بين عهدة متلقى الملكية بالمستأجر وعهدة المؤجر

المؤصل بالمستأجر : قدمنا أن انتقال ملكية العين المؤجرة لا ينهى الإيجار فيما بين المؤجر والمستأجر ، بل يبقى هذا الإيجار قائماً بنتج جميع آثاره . ولكن إذا كان الإيجار لا ينصرف أثره إلى متلقى الملكية ، جاز لهذا أن يطلب من المستأجر إخلاء العين المؤجرة . فوجب إذن التمييز بين علاقة متلقى الملكية بالمستأجر وعلاقة المؤجر الأصلي بالمستأجر .

٥٤٨ - عهدة متلقى الملكية بالمستأجر - نص قانوني : تنص الفقرة

الأولى من المادة ٦٠٥ من التقنين المدني على ما يأتي : « لا يجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الإيجار نافذاً في حقه أن يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد التنبيه عليه بذلك في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ » (٣) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٣١ في الماشر .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٤١ - فقرة ٥٤٣ .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١/٨٠٨ من المشروع التمهيدي على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ١/٦٣٦ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١/٦٣٥ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ١/٦٠٥ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨٩ ص ٥٩٠) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم م ٤٧٥/٣٨٩ ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : « ومع ذلك ليس للمشتري أن يجبر المستأجر إلا بعد التنبيه عليه بالخروج في المواعيد المذكورة آنفاً » . (وحكم التقنين المدني القديم يتفق مع حكم التقنين المدني الجديد) .



ونرى من ذلك أن المستأجر، ولو كان الإيجار غير نافذ في حق متلقي الملكية، أعطى ضماناً كافياً قبل هذا الأخير، بأن ألزمه أن يذبه عليه بالإخلاء في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ مدني. فلا يجوز لمتلقي الملكية، بالرغم من عدم نفاذ الإيجار في حقه، أن يخرج المستأجر من العين فوراً دون تنبيه بالإخلاء<sup>(١)</sup>. وسنرى أن القانون أعطى المستأجر أيضاً ضمانات أخرى قبل المؤجر.

فالواجب إذن، بصريح النص<sup>(٢)</sup>، أن يذبه المالك الجديد على المستأجر

— ويقابل النص في التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المدني السوري م ١/٢٧٢ (مطابق).

التفتين المدني الليبي م ١/٦٠٤ (مطابق).

التفتين المدني العراقي م ١/٧٨٧ (موافق — انظر عباس حسن الصراف بقرة ١٠٤٨).

تفتين المرحبات والعقود البتاني م ٥٩٨ : إذا لم يكن هناك عقد خطي ذو تاريخ صحيح، فيحق للمالك الجديد أن يخرج المستأجر من المأجور، وإنما يجب عليه أن يمنعه المهلة المقررة عرفاً. (وحكم التفتين البتاني يتفق مع حكم التفتين المصري، فيما عدا مهلة التنبيه فهو مقرر قانوناً في التفتين المصري — م ٥٦٣ — ويتحدد وفقاً للعرف في التفتين البتاني).

(١) أجا ٢١ مايو سنة ١٩٢٥ الهامة ٦ رقم ٣٥٧ ص ٥٣٧.

(٢) أما التفتين المدني الفرنسي فليس فيه نص صريح يوجب على المالك الجديد التنبيه بالإخلاء في مهلة معين، إلا في حالة ما إذا اشترط المؤجر على المستأجر في عقد الإيجار إخلاء العين عند بيع العين المؤجرة (م ١٧٤٨ مدني فرنسي). أما المادة ١٧٥٠ مدني فرنسي، وهي التي ترفض الحالة ما إذا كان ليس للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف بالنقل للملكية، فلا تذكر وجوب التنبيه بالإخلاء على المستأجر في مهلة معين لإجراجه من العين المؤجرة. فذهب رأي إلى أنه يجوز للمالك الجديد أن يطلب من المستأجر إخلاء العين فوراً دون تنبيه بالإخلاء في مهلة معين، وإن كان للقاضي أن يمنح المستأجر مهلة معقولة للإخلاء (لوران ٢٥ بقرة ٣٨٩ — بلاهيول ورييج ١٠ بقرة ٦٤٩ ص ٩٤٠ — بودري وقال ١ بقرة ١٢٩٣ : ويرفضان أن يمنح المستأجر مهلة معقولة). وذهب رأي آخر إلى وجوب التنبيه في المهلة التي يحدده العرف، قياساً على المادة ١٧٤٨ مدني فرنسي التي تشترط التنبيه في حالة وجود شرط في الإيجار ينص على أن المالك الجديد سيقبض الإيجار من المستأجر كما سبق القول (ديرانثون ١٧ بقرة ١٤٤ — ديفرجيه ١ بقرة ٥٤٦ — جيوار ١ بقرة ٣٦٥ — هيك ١٠ بقرة ٣٤٤ — بيدان ١١ بقرة ٥٣٦ ص ٤٩٤ — أوبري وروسلان ٤ بقرة ٣٦٩ ص ٢٨٠ — هامش ٣٦ — كولان وكايتان ودني لاموراندبير ٢ بقرة ١١٠٢).

وهذا الخلاف لا محل له في التفتين المدني المصري، فالنص صريح، سواء في التفتين المدني أو في التفتين القديم، في وجوب التنبيه على المستأجر بالإخلاء. ومع ذلك فقد قضت محكمة مصر الوطنية بأن كون البيع يفسخ الإيجار الذي لا يكون ثابت التاريخ معناه أن يكون المشتري غير ملزم باحترام عقد الإجارة، وبالتالي لا يكون ملزماً باحترام أي شرط من شروطه بما في ذلك —

بالإخلاء في المواعيد المقررة في المادة ٥٦٣ مدني . فإذا كان الإيجار معين المدة ، ففي الأرض يجب التنبيه بالإخلاء في ميعاد ثلاثة أشهر ، وفي الأماكن غير الموثقة يجب التنبيه بالإخلاء في ميعاد شهرين ، وفي غير ذلك من الأشياء يجب التنبيه بالإخلاء في ميعاد شهر واحد ، بحيث لا تزيد مدة التنبيه بالإخلاء في جميع الأحوال على نصف المدة المعينة في عقد الإيجار . فإذا كان الإيجار واقعاً على أرض زراعية مثلاً وكانت مدته سنة ، وبيعت الأرض بعد شهرين ، فإن المشتري يجب عليه أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في ثلاثة أشهر ، فيكون قد انقضت خمسة أشهر من المدة الأصلية للإيجار عندما ينجلي المستأجر الأرض<sup>(١)</sup> . وقد قدمنا أنه لو بيعت الأرض بعد عشرة أشهر ، كان من مصلحة المالك الجديد أن يتمسك بالإيجار ، فيخيل المستأجر الأرض بعد شهرين بدلاً من ثلاثة أشهر<sup>(٢)</sup> .

وإذا كان الإيجار غير معين المدة ، وكانت الأجرة تدفع كل شهر ، فإن مدة الإيجار تكون شهراً فشهراً إلى أن ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في ميعاد نصف شهر . فلو بدأ الإيجار في أول سبتمبر ، وبيعت العين في ٢٠ من سبتمبر ، وجب على المالك الجديد أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في ميعاد نصف شهر . فإذا نبه عليه بالإخلاء في ٢٠ من سبتمبر ، كان على المستأجر أن ينجلي العين في ٥ من أكتوبر . ولو أن العين لم تباع ، وكان المؤجر هو الذي نبه على المستأجر بالإخلاء

فشرط إعطاء الميعاد لطلب الإخلاء ، سواء كان ميعاد طلب الإخلاء منصوصاً عليه في عقد الإجارة أو منصوصاً عليه في المادة ٣٨٣ مدني (قديم) وبحق بناء على ذلك البائع أن يخرج المستأجر من العين المؤجرة بنهوى مستجيبة (مصر الوطنية ١٣ أكتوبر سنة ١٩٢٦ الحاماة ٧ رقم ١٦٠ ص ٢٢٣) . وقد استندت المحكمة في حكمها هذا على تطبيقات دالوز على المادة ١٧٤٣ مدني فرنسي فقرة ٧٣ - فقرة ٧٧ والتعليقات على المادة ١٧٥٠ مدني فرنسي فقرة ٩ وفترة ١١ - فقرة ١٥ . والقريب أن المحكمة لم تنظر لنص الصريح في التقنين المصري (٤٧٤/٣٨٩ م - ٤٧٥ مدني قديم) ، وهو يقضي صراحة بوجود إعطاء ميعاد للإخلاء إذا أراد المشتري إخراج المستأجر ، بل طبقت التقنين الفرنسي وليس فيه هذا النص ، مع الفرق الظاهريين التقنيين ، ومع أن في التقنين الفرنسي نفسه من يقول بوجود إعطاء ميعاد للإخلاء في هذه الحالة كما أسلفنا القول (الإيجار المؤلف فقرة ٤٧٥ ص ٥٨٥ هامش ٢) .

(١) ويشترط ألا يكون هناك محصول قائم في الأرض لم يحدد ، وإلا فالمستأجر الحق في البقاء إلى حين انتهاء حصد المحصول (استئناف مخطط ١٤ أبريل سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٢٤٨ - ٢٦ أبريل سنة ١٩٢١ م ٣٣ ص ٢٨٣) .  
(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٤٥ .

في ٢٠ سبتمبر ، لكان على المستأجر أن يخلى العين في آخر أكتوبر لافي ٥ منه ، لأن التنبيه ا لحاصل في ٢٠ من سبتمبر لا يعتبر صالحاً لإنهاء الإيجار إلا في آخر الشهر التالي أى في آخر أكتوبر ، إذ يكون الإيجار قد امتد طوال شهر أكتوبر ما دام التنبيه لم يحصل في ١٥ من سبتمبر بل حصل في ٢٠ منه (١) .

وفي المدة التي يبقاها المستأجر بالعين ، وهي المدة المحددة بميعاد الإخلاء على النحو الذي يبناه فيما تقدم ، يكون الإيجار سارياً بأجرته وشروطه فيما بين المالك الجديد والمستأجر . ذلك أن تقييد القانون للمالك الجديد بميعاد التنبيه بالإخلاء معناه استبقاء الإيجار طول هذا الميعاد ، مع حلول المالك الجديد محل المؤجر في حقوقه والتزاماته على الوجه الذي يبناه من قبل . ولا تختلف الحالة هنا عن حالة ما إذا كان الإيجار ينصرف أثره إلى المالك الجديد ، فيجب على هذا الأخير احترامه ويحل محل المؤجر فيه ، إلا في شيء واحد هو مدة الإيجار . ففي الحالة الأخيرة لا ينتهي الإيجار إلا بعد انقضاء مدته الأصلية ، أما في الحالة التي نحن بصدددها فينتهي الإيجار بانقضاء ميعاد التنبيه بالإخلاء . ولذلك أمكن أن يقال إن الإيجار في الحالة التي نحن بصدددها يصبح إيجاراً غير معين المدة بالنسبة إلى المالك الجديد (٢) . ويرتب على ذلك بوجه خاص أن الأجرة التي تستحق على

(١) استئناف مخطط ٣٠ ديسمبر سنة ١٨٩٦ م ٩ ص ٩٠ - ٩ مايو سنة ١٩٠٢ م ١٢ ص ٢٤٢ - دي هلتس ٢ الإيجار فقرة ٢٥١ - الإيجار للمؤلف فقرة ٤٧٦ - وإذا كان المستأجر لم يشغل العين المؤجرة ، بأن كانت مدة الإيجار لم تبدأ أو بأن كانت قد بدأت ولكن المستأجر لم يضع يده على العين ، فقد لا يكون هناك معنى لإعطاء المستأجر ميعاداً للإخلاء ، مادامت العين المؤجرة خالية بالفعل ( بيدان ١١ فقرة ٥٣٦ ص ٤٩٤ - أوبري ودرو إسان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٨٠ - الإيجار للمؤلف فقرة ٤٧٥ ص ٥٨٥ هامش ١ ) . فإذا نبه المالك الجديد على المستأجر في هذه الحالة بالإخلاء فوراً ، ولم تكن هناك مصلحة جدية للمستأجر في أن يمتنع ميعاداً للإخلاء كان التنبيه صحيحاً . ومن ثم يجوز للمستأجر أن يعترض على الإخلاء الفوري ، إذا كان الميعاد الذي يمنحه إياه القانون للإخلاء طويلاً بحيث تكون له مصلحة جدية في أن يشغل العين ثم يخليها بعد انقضاء هذه المدة ، وهذا نادر الوقوع في العمل ( قارن عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٢٩ ص ٥١١ هامش ٢ - سليمان مرقس فقرة ٢٨٠ ص ٥٢٦ - عبد المنعم البدر أوى ص ٣٦ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١٤ ص ٢٩٣ ) .

(٢) بيدان ١١ فقرة ٥٣٦ ص ٤٩٤ - ويصدق هذا في القانون الفرنسي ، ففيه الإيجار غير معين المدة ينتهي بالتنبيه بالإخلاء في الميعاد الذي يحدده العرف ، ولا تتحدد المدة بفترة دفع الأجرة كما في الترتين المعزى - انظر م ١٧٣٦ ملف فرنسي .

المستأجر في ميعاد الإخلاء تكون مضمونة بامتياز المؤجر وبالحق في الحبس وبحق توقيع الحجز التحفظي<sup>(١)</sup>.

### ٥٤٩ - عرق المؤجر بالمستأجر الأصلي - نص قانوني : تنص

الفقرة الثانية من المادة ٦٠٥ من التقنين المدني على ما يأتي : فإذا نه ( من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ) على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الإيجار ، فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضاً ما لم يتفق على غير ذلك . ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض<sup>(٢)</sup> .

ويتبين من هذا النص أن القانون أعطى للمستأجر - إلى جانب الضمان الذي أعطاه إياه قبل متلقي الملكية من وجوب التنبيه بالإخلاء في الميعاد القانوني -

( ١ ) ومع ذلك فقد قضى ، في عهد التقنين المدني القديم ، بأن انتقال ملكية سالكين المؤجرة بطريق الثراء من شخص إلى آخر يفسخ الإجارة بالنظر لماك الجديد ، عل أن ذلك لا يمنعه من المطالبة بالأجرة المستحقة السابقة ، ولكنه من جهة أخرى لا يخول له حق إيقاف الحجز التحفظي من أجل المبلغ المطالب به مادام الإيجار قد صار مفسوخاً ( الموسكى ٢٥ سبتمبر سنة ١٩٠١ الحقوق ١٧ ص ٣٠ ) .

( ٢ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٢/٨٠٨ من المشروع التمهيلي عل وجه

يتفق مع ما سطر عليه في التقنين المدني الجديد . وأدخلت عليه لجنة المراجعة تعديلات لفظية فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٢/٦٣٦ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٢/٦٣٥ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٢/٦٠٥ ( مجموعة الأعمال التشريعية ٤ ص ٥٨٩ - ص ٥٩١ ) .

ويقابل هذا النص في التقنين المدني القديم م ٤٧٦/٢٩٠ - ٤٧٧ ، وكانت تجري عل الوجه الاتي : وفي الحالة المذكورة المستأجرون الذين يكتفون بالخروج مع وجود سندات الإيجار بأيديهم يتمتعون بأخذ التضمينات اللازمة من المؤجر إلا إذا وجد شرط يخالف ذلك . ولا يجوز إخراج المستأجر إلا بند إعطائه التضمينات اللازمة من المؤجر أو من المشتري من المؤجر المذكور أو إعطائه كفيلاً بها يكون كفواً . ( وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد ) .

ويقابل النص في التضمينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٢/٥٧٢ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٢/٦٠٤ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٢/٧٨٧ ( موافق - انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٤٨ ) .

تقنين الموجبات والمقود البناني لا مقابل ، قسرى القواعد العامة .

ضمانين آخرين قبل المؤجر ، وهما : ( ١ ) التزام المؤجر بأن يدفع له تعويضاً .  
( ٢ ) حق المستأجر في حبس العين حتى يتقاضى هذا التعويض .

وإذا كان الضمان الأول قبل متلقى الملكية لا يستخلص في يسر من القواعد العامة ، فإن الضمانين الآخرين قبل المؤجر يمكن استخلاصهما من هذه القواعد . ولكن النص جاء ليزيل الشك ، وقد قام هذا الشك فعلاً في التقنين المدني الفرنسي حيث لا يوجد نص يواجه حالة عدم نفاذ الإيجار في حق متلقى الملكية ، إذ نصوص المواد ١٧٤٤ - ١٧٤٩ مدني فرنسي إنما تواجه حالة اشتراط المؤجر على المستأجر في عقد الإيجار الخروج من العين إذا هي بيعت (١) .

والقواعد العامة التي تشير إليها ، والتي يمكن استخلاص الضمانين الآخرين منها ، هي القواعد المتعلقة بضمان الاستحقاق في عقد الإيجار ( م ٥٧٢ / ٢ مدني ) وبالحق في الحبس ( م ١ / ٢٤٦ مدني ) . فقد قدمنا أن انتقال ملكية العين المؤجرة لا ينهي الإيجار فيما بين المؤجر والمستأجر ، بل يبقى هذا الإيجار قائماً ينتج جميع آثاره في علاقة أحدهما الآخر (٢) .

ولما كان متلقى الملكية ينزع العين المؤجرة من المستأجر قبل انقضاء مدة الإيجار ، إذ هو لا يلتزم بإبقاء المستأجر في العين إلا في ميعاد التنبيه بالإخلاء كما قدمنا وينقضي هذا الميعاد عادة قبل انقضاء مدة الإيجار ، فإن المستأجر ليس أمامه إلا أن

( ١ ) ولم تعرض المادة ١٧٥٠ من التقنين المدني الفرنسي ، وهي التي تواجه حالة ما إذا كان ليس للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف بالنقل للملكية ، للتصنيف الذي يستحق المستأجر على المؤجر ، وانحصرت على ذكر أن المستأجر لا يرجع على متلقى الملكية بتعويض ما . فلهذه رأى إلى أن المستأجر لا يرجع بتعويض على المؤجر ( بودي وقال ١ فقرة ١٢٩٤ - بيدان ١١ فقرة ٥٣٦ ص ٤٩٤ - بلانويل وريير ١٠ فقرة ٦٤٩ ص ٩٤٠ ) . وذهب رأى آخر ، وهو الرأي بالأرجح ، إلى رجوع المستأجر على المؤجر بالتعويض ( جيوار ١ فقرة ٣٦١ وفقرة ٣٧٣ - ميك ١٠ فقرة ٣٤٦ - أوبري وروولسان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٨٠ - كولان وكايتان وصي لاموراندري ٢ فقرة ١٠٠٢ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٦٩٨ ) . والقاتلون يرجعون المستأجر على المؤجر بالتعويض يطبقون القواعد العامة في تقدير التعويض ، ولا يطبقون المواد ١٧٤٥ - ١٧٤٧ مدني فرنسي التي تقدر التعويض بطرق خاصة في حالة وجود شرط يقضي على المستأجر بإخلاء العين عند بيعها . وهؤلاء يقولون أيضاً بحبس المستأجر العين لاستيفاء التعويض ، تطبيقاً للقواعد العامة ، وقياساً على المادة ١٧٤٩ مدني التي تقرر هذا الحق صراحة في حالة وجود شرط يقضي على المستأجر بإخلاء العين عند بيعها ( عكس ذلك جيوار ١ فقرة ٣٧٤ )  
( ٢ ) انظر آنفاً ق ٥٤٥ وفقرة ٥٤٧ .

يرجع بضمان الاستحقاق على المؤجر بموجب عقد الإيجار ذاته الذي لا يزال قائماً بينهما ومتجماً لجميع آثاره<sup>(١)</sup>. وتقضى المادة ٥٧٢/٢ مدني، جزاء لضمان الاستحقاق، بأنه إذا «حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتض». والمستأجر هنا قد حرم من الانتفاع بالعين المؤجرة فيما بقي من مدة الإيجار، فيتعين في هذه الحالة فسخ العقد<sup>(٢)</sup>، مع التعويض عن حرمانه من الانتفاع بالعين هذه المدة. وهنا ما لم يوجد اتفاق بين المؤجر والمستأجر، في عقد الإيجار أو في اتفاق لاحق، على ألا يلتزم الأول بدفع تعويض للثاني في حالة إخراج المالك الجديد للمستأجر من العين المؤجرة قبل انقضاء مدة الإيجار<sup>(٣)</sup>. فإذا لم يوجد هذا الاتفاق، وجب التعويض. ومسئولية المؤجر عن التعويض مسئولية عقدية سببها عقد الإيجار القائم بينه وبين المستأجر. ويقدر التعويض وفقاً للقواعد العامة، فيعوض المؤجر المستأجر عن الأضرار التي لحقت به، كما إذا اضطر أن يستأجر عيناً في المدة الباقية بأجرة أكبر، وكما إذا كان يباشر تجارة أو مهنة في العين المؤجرة فتوقف عن مباشرتها مدة بسبب انتقاله من العين، أو اضطر إلى الانتقال إلى جهة ذات صقع أقل بالنسبة إلى التجارة أو المهنة التي يباشرها. وللمستأجر الحق في طلب تعويض من المؤجر، سواء أكان هذا الأخير سيئ النية أي يعلم مقدماً أنه سيتخلى عن ملكية العين المؤجرة أم كان حسن النية<sup>(٤)</sup>. ولا تأثير لسوء نيته إلا في مقدار التعويض، فإنه إذا كان سيئ النية يكون

(١) انظر آتفاً فقرة ٢٧٢ - ويلاحظ أنه إذا نفذ الإيجار في حق المالك الجديد، ونفرضه حشراً، رجع هذا على المؤجر بضمان استحقاق المبيع كما رأينا فيما تقدم (انظر آتفاً فقرة ٥٤١). وإذا لم ينفذ الإيجار في حق المالك الجديد، رجع المستأجر على المؤجر بضمان استحقاق العين المؤجرة كما ترى هنا. فالأولى إذن بالمؤجر أن يحتاط لنفسه، إما في عقد الإيجار. باشرطه على المستأجر الخروج من العين إذا بيعت، وإما في عقد البيع باشرطه على المشتري نفاذ الإيجار في حقه.

(٢) انظر آتفاً فقرة ٢٧٢.

(٣) ويقع هذا الاتفاق باطلاً إذا كان المؤجر قد باع العين قبل أن يؤجرها، ثم أجرها وأخفى غشاً عن المستأجر أنه باع العين (م ٥٧٨ مدني وانظر آتفاً فقرة ٢٧٤).

(٤) وقد يصل حسن النية بالمؤجر إلى حد أنه عندما يمرض له أن يبيع العين المؤجرة يبادر إلى إخطار المستأجر حتى يجعل الإيجار ثابت التاريخ، هذا إذا لم يتم هو بإثبات تاريخ الإيجار في النسخة التي تكون بيده. فإذا قصر المستأجر، بالرغم من أن المؤجر أخضره بعزمه على بيع

مستولاً عن تعويض جميع الأضرار المباشرة ولو كانت غير متوقعة الحصول ،  
فيتقاضى تعويضاً عما يصيب بضاعته من تلف عند نقلها ، وما يتسبب عن تلف  
البضاعة من عدم استطاعته الوفاء بالتزاماته لعملائه فيرجعون عليه بالتعويض ،  
وما إلى ذلك من الأضرار المباشرة غير المتوقعة الحصول<sup>(١)</sup> .

ولما كان التعويض المستحق للمستأجر على النحو الذي قدمناه ديناً في ذمة  
المؤجر بسبب فسخ الإيجار قبل انتهاء مدته، وكان المستأجر من جهة أخرى ملتزماً  
بأن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر أو إلى خليفه المالك الجديد بسبب فسخ الإيجار  
كذلك ، فهناك إذن التزامان متقابلان ، مرتبطان فيما بينهما إذ كل منهما نشأ عن  
فسخ الإيجار ، وقد ترتب أحدهما على الآخر إذ أن التزام المؤجر بالتعويض  
قد ترتب على التزام المستأجر بالرد . فيجوز إذن للمستأجر أن يمتنع عن الوفاء  
بالتزامه يرد العين ، فيحبسها ، حتى يستوفي من المؤجر التزامه بالتعويض<sup>(٢)</sup> .  
ومن هنا جاء حق الحبس الذي نصت عليه المادة ٦٠٥ / ٢ مدني فيما قدمنا ،  
إذ قضت بأنه « لا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من  
المؤجر أو ممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين  
كاف للوفاء بهذا التعويض » . وليس هذا النص إلا تطبيقاً تشريعياً للقاعدة العامة  
في الحبس التي وردت في الفقرة الأولى من المادة ٢٤٦ مدني ، وتنص على أن  
« لكل من التزم بأداء شيء أن يمتنع عن الوفاء به ، ما دام الدائن لم يعرض الوفاء

= العين المؤجرة ، في إثبات تاريخ الإيجار ، جب تقصيره مسئولية المؤجر ، فلا يرجع على المؤجر  
بتعويض إذا بيعت العين وأخرجه المشتري منها . أما إذا باع المؤجر العين دون أن يحظر المستأجر ،  
وكان هذا عقده غير ثابت التاريخ ، فلا يعتبر في الأصل أن عدم إثباته لتاريخ عقده معتمك  
من ذلك تقصير يجب مسئولية المؤجر عن التعويض ( عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٢٠ ص ٥١٣  
هامش ٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ ص ٤١١ - عبد النعم فرج الصدة فقرة ٢١٣  
ص ٢٩١ - وانظر عكس ذلك بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٩ ص ٩٤٠ - أوبري وروسمان ٥  
فقرة ٣٦٩ هامش ٣٧ - بلانيول وريبير وبولانيه ٢ فقرة ٢٦٧٢ ص ٨٢٤ هامش ١ -  
كولان وكايتان ودي لاموراندير ٢ فقرة ١٠٠٢ - أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ *Loi* فقرة  
٦٩٨ - سليمان مرقس فقرة ٢٨٠ ص ٥٢٤ ) . على أنه إذا قامت ظروف تجعل المستأجر يتوقع  
أن يبيع المؤجر العين ، ولم يحتط بالرغم من ذلك فيثبت تاريخ عقد الإيجار ، جاز أن يعتبر  
هذا منه تقصيراً يخفف من مسئولية المؤجر عن التعويض أو يمحوها .

( ١ ) انظر أيضاً فقرة ٢٧٢ وفقرة ٢٥٩ .

( ٢ ) انظر م ١/٢٤٦ مدني - وقارن الوسيط ٢ فقرة ٦٤٩ .

بالتزام مرتبط عليه بسبب التزام المدين ومربط به ، أو ما دام الدائن لم يتم بتدعيم تأمين كاف للوفاء بالتزامه هذا<sup>(١)</sup> . وهذا الحق في الحبس ليس نافذاً فحسب في حق المؤجر ، بل هو نافذ أيضاً في حق الخلف الخاص للمؤجر وهو المالك الجديد . والقاعدة العامة في الحبس تقضى بالألّا يحتاج به على الخلف الخاص إذا كان حق هذا الخلف قد ثبت على العين قبل ثبوت الحق في الحبس<sup>(٢)</sup> . وهنا ثبت للمالك الجديد ، وهو الخلف الخاص للمؤجر ، حقه في العين المؤجرة قبل ثبوت الحق في الحبس ، لأن حق المستأجر في التعويض فالحبس لم يثبت إلا بعد فسخ الإيجار بسبب انتفال ملكية العين المؤجرة ، فحق المالك الجديد في العين الثابت بالتصرف الناقل للملكية سابق على حق المستأجر في الحبس . فكان الواجب ، طبقاً للقواعد العامة ، ألاّ يحتاج المستأجر بحقه في الحبس على المالك الجديد ، وإنما يحتاج به على المؤجر وحده . ولكن نص المادة ٦٠٥ / ٢ مدني ، كما رأينا ، جعل الحق في الحبس هنا نافذاً استثناء في حق المالك الجديد حتى يؤدي الغرض منه ، فيكون هذا النص في هذه الناحية وحدها ليس تطبيقاً للقواعد العامة بل هو استثناء منها ، أما في جميع النواحي الأخرى فالنص كما قدمنا ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة<sup>(٣)</sup> .

ويبين من المادة ٦٠٥ / ٢ مدني ، فيما قدمنا ، أن حق المستأجر في حبس العين المؤجرة عن المؤجر وعن المالك الجديد ينقضي ، ويجب على المستأجر إخلاء العين فوراً وتسليمها للمالك الجديد بعد انقضاء الميعاد المعطى في التنبيه على النحو الذي بيناه ، في الأحوال الثلاث الآتية : (١) إذا دفع المؤجر للمستأجر التعويض المستحق . (٢) إذا دفع المالك الجديد للمستأجر التعويض المستحق ، وفي هذه الحالة يرجع المالك الجديد على المؤجر بما دفعه للمستأجر وفقاً لقواعد الإثراء بلا سبب . إذ أنه وفي عنه ديناً مستحقاً عليه . (٣) إذا حصل المستأجر على تأمين كافٍ من المؤجر أو من المالك الجديد ، يكفل له استيفاء التعويض المستحق<sup>(٤)</sup> .

(١) الوسيط ٢ فقرة ٦٧٤ .

(٢) ويذهب بعض الفقهاء (جوسران ٢ فقرة ١٤٦٩) إلى أن الحق في الحبس يجوز الاحتجاج به على الخلف الخاص ولو كان حقه متقدماً على الحق في الحبس ، ومن ثم يجعل نفاذ حق المستأجر في حبس العين المؤجرة على المالك الجديد مجرد تطبيق لهذه القاعدة لا استثناء منها (انظر في ذلك الوسيط ٢ فقرة ٦٤٩ ص ١١٥٥ وهامش ١) .

(٣) دياط الجزئية ١٤ مارس سنة ١٩٣٤ المجموعة الرسمية ٣٦ رقم ٥٠ ص ١٢٥ .



والتأمين قد يكون كفالة أو رهناً أو نحو ذلك ، والقاضي هو الذى يبت فيما إذا كان التأمين المقدم كافياً عند الخلاف فى ذلك (١) .

والظاهر أن المستأجر يدفع الأجرة التى كان يدفعها قبلاً عن المدة التى يبقى فيها بالعين حاسباً لها لاستيفاء التعويض ما دام ينتفع بها ، وإن كان هناك وجه للقول بأنه فى هذه المدة يعد باقياً فى العين بلا عقد لأن الإيجار قد فسخ ويجب عليه إذن دفع أجرة المثل (٢) .

## المبحث الثانى

### انتهاء الإيجار بالعدر الطارئ

٥٥٠ - المبدأ العام وتطبيقاً للتشريعية : وضع التقنين المدني فى المادة ٦٠٨ مبدأ عاماً فى انتهاء الإيجار بالعدر الطارئ ، وطبق هذا المبدأ تطبيقاً تشريعياً فى بعض حالات خاصة . على أن المبدأ العام ذاته الذى قرره المشرع فى عقد الإيجار هو بدوره تطبيق تشريعى للمبدأ الأعم فى نظرية الحوادث الطارئة التى قررتها المادة ١٤٧ / ٢ مدنى فى النظرية العامة للعقد ، كما سنرى .

ونبحث : ( أولاً ) المبدأ العام فى انتهاء الإيجار بالعدر الطارئ . ( ثانياً ) التطبيقات التشريعية المختلفة التى أوردتها المشرع لهذا المبدأ العام .

### المطلب الأول

#### المبدأ العام فى انتهاء الإيجار بالعدر الطارئ

٥٥١ - نصوص قانونية : تنص المادة ٦٠٨ من التقنين المدني على ما يأتى :

« ١ - إذا كان الإيجار معين المدة ، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب لإنهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو فى أثناء سريانه مرهقاً ، على أن يراعى من يطلب

( ١ ) الوسيط ٢ فقرة ٦٨٣ .

( ٢ ) انظر فى ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٤٧٥ .

إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء المينة بالمادة ٥٦٣ ، وعلى أن يعرض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً .

٢ - فإذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد ، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تأمين كاف ، (١) .  
ولا مقابل للنص في التقنين المدني القديم ، ولما كان النص مستحدثاً بقرار حكماً جديداً فإنه لا يسرى إلا على عقود الإيجار المبرمة ابتداء من ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، أما العقود التي أبرمت قبل ذلك فتسرى عليها أحكام التقنين المدني القديم حيث لا يجيز العذر الطارئ بوجه عام إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته .  
ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٧٥ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٠٧ - وفي التقنين المدني العراقي المادتين ٧٩٠ و ٧٩٢ - ولا مقابل له في تقنين الموجبات والعقود اللبناني (٢) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨١٢ من المشروع التمهيدى على وجه يقارب ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة استبدل بلفظ « الفسخ » الذى كان وارداً في المشروع التمهيدى لفظ « الإنهاء » لأن هذا هو المعنى المقصود بالفسخ ، وأضيفت عبارة « غير متوقفة » بدع عبارة « ظروف خطيرة » في الفقرة الأولى استكمالاً للشرط الواجبة ، لا زيادة في الإيضاح فحسب كما هو مذكور في مجموعة الأعمال التحضيرية ، وأدخلت بعض تعديلات لفظية ، فأصبح النص بعد ذلك مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٣٧ في المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٣٦ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٠٨ ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٥٩٧ - ٦٠٠ ) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٧٥ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٦٠٧ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٧٩٠ : من استأجر حافوتاً ، ثم عرض البيع والشراء كساد ، فليس له أن يفسخ العقد أو أن يمتنع عن دفع الأجرة .

م ٧٩٢ : ١ - إذا كان الإيجار بمدة محددة ، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب فسخ العقد قبل انقضاء مدته إذا حدثت ظروف من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أوفى أثناء سريانه مرفقاً ، على أن يراعى من يطلب الفسخ مواعيد التنبيه بالإخلاء المينة بالمادة ٧٤١ وعلى أن يعرض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً . ٢ - فإذا كان المؤجر هو الذى يطلب الفسخ ، فلا يجبر المستأجر على رد المأجور حتى يستوفى التعويض أو حتى يحصل على تأمين كاف .

( وأحكام التقنين العراقي تنفق مع أحكام التقنين المصري - انظر عيسى حسن الصراف فقرة ١٠١٥ - فقرة ١٠٢٧ ) .

وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد هذا النص :  
 « وضعت هذه المادة مبدأ خطيراً هو فسخ الإيجار بالعذر وهو مبدأ مأخوذ من  
 الشريعة الإسلامية ، وهو في الوقت ذاته تطبيق هام لمبدأ الحوادث غير  
 المتوقعة » (١) . وما تقوله المذكرة الإيضاحية في هذا الشأن صحيح ، فالنص الذي  
 نحن بصددده هو تطبيق تشريعي في عقد الإيجار لنظرية الحوادث الطارئة التي  
 قررتها الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ مدني في النظرية العامة للعقد في العبارات  
 الآتية : « ومع ذلك إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسخ توقعها  
 وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدى ، وإن لم يصبح مستحيلاً ، صار  
 مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة ، جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد الموازنة  
 بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول . ويقع باطلاً كل  
 اتفاق على خلاف ذلك » (٢) . واختلاف هذا النص العام عن تطبيقه التشريعي  
 في بعض التفصيلات لا يمنع إطلاقاً من أن يكون النص الوارد في عقد الإيجار  
 تطبيقاً تشريعياً للنص العام . فالاختلاف محصور في مسألتين : لم بشرط النص

= تقنين الموجبات والعقود البنائي لأمقابل ، فطبق القواعد العامة ، وهذه تقضى بعدم جواز  
 إنهاء الإيجار للعذر الطارئ ، فإن هذا سبب لانتهاء الإيجار لا بد في تقريره من نص .  
 (٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٨ - وقد ورد في تقنين الالتزامات السويسري  
 نصان يميزان إنهاء الإيجار بالعذر الطارئ قريبان من نص التقنين المصري ، ومنهما اقتبس هذا النص  
 من ناحية الصياغة ، وإن كان للنص قد استلهم الفقه الإسلامى من ناحية المبدأ . والنصان المشار  
 إليهما هما : م ٢٦٩ إذا عينت مدة إيجار العقار ، جاز لكل من المتعاقدين فسخ الإيجار قبل  
 انقضاء هذه المدة إذا جدت ظروف خطيرة (circonstances graves) تجعل تنفيذ الإيجار  
 من مبدأ الأمر أمراً في أثناء سيره غير محتمل (intolérable) ، هذا مع مراعاة أن يعطى الطرف  
 الذى يريد الفسخ الطرف الآخر المواعيد للقائوية اللازمة للإغلاء وأن يموضه تمويضاً كاملاً .  
 وإذا كانت مدة الإيجار سنة أو أكثر ، فالتمويض الذى يعطيه المستأجر للمؤجر أو المؤجر للمستأجر  
 لا يجوز أن يقل عن أجرة سنة أشهر . ولا يجبر المستأجر على إخلاء العين إلا إذا استوفى التمويض  
 المستحق له . ٢٩٦م - إذا كانت الأراضي المؤجرة مجموعة أجزاء متفرقة (réunion parcellaire)  
 وهدلت طريقة استغلالها بسبب ذلك تمديلاً يئناً (notable) ، فلكل من المتعاقدين أن يفسخ الإيجار  
 عند نهاية السنة التجارية ، ويتم الفسخ دون تمويض . انظر أيضاً المادة ٢٩١ من هذا التقنين  
 فيما يتعلق بإيجار الاستغلال .

(٣) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ٢٨٢ ص ٥٣٠ - عبد المنعم فرج الصفة  
 فقرة ٢٣٧ ص ٣١٧ (ولكن انظر فقرة ٣١٩) - وقارن عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٣٣ -  
 عبد المنعم البدراوى ص ١٢٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٠ .

الوارد في عقد الإيجار بخلاف النص العام أن يكون الحادث الاستثنائي عاماً ، وأجاز النص بخلاف النص العام أيضاً إنهاء الإيجار ولم يقتصر على رد الالتزام المرحق إلى الجدل المعقول . فالنص الوارد في عقد الإيجار قد وسع من نظرية الحوادث الطارئة ، ولذلك كان تطبيقاً تشريعياً لم يلزم حدود المبدأ المطبق . وليس بدعاً أن يخرج التطبيق التشريعي على المبدأ العام في بعض التفصيلات ، وقد رأينا ذلك في انتقال ملكية العين المؤجرة وانصراف أثر الإيجار إلى المالك الجديد ، فقد انعقد الإجماع على أن هذا الحكم ليس إلا تطبيقاً تشريعياً لانصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص ، ولم يمنع من ذلك أن هذا التطبيق التشريعي قد خالف المبدأ العام في جعل ثبوت التاريخ شرطاً شكلياً وفي عدم اشتراط علم المالك الجديد بالإيجار كما أسلفنا القول . والواقع من الأمر أن التطبيق التشريعي لمبدأ سبق للمشرع أن قرره مبدأ عاماً قد يكون الغرض منه بالضغط هو إدخال بعض التعديلات على المبدأ العام ، ومن أجل ذلك يعتمد المشرع بما له من سلطان إلى تطبيق المبدأ تطبيقاً تشريعياً ولا يتركه لتطبيق الفقه والقضاء . على أن المسألتين اللتين يخالف فيهما النص الوارد في عقد الإيجار النص العام في نظرية الحوادث الطارئة ليستا بذات خطر ، وليس من شأنهما أن يغيرا من طبيعة النظرية . فالمسألة الأولى ، وهي اشتراط أن يكون الحادث الاستثنائي الطارئ في النظرية العامة حادثاً عاماً ، مسألة يختلف فيها النظر . فقد كان المشروع التمهيدى لنص المادة ١٤٧/٢ مدني خالياً من هذا الشرط ، وجاء التقنينان البولوني والإيطالي - وهما التقنينان اللذان سبقا التقنين المصري في تقرير نظرية الحوادث الطارئة - خاليين أيضاً من هذا الشرط . وقد أضيف الشرط في التقنين المصري في لجنة المراجعة ، تضييقاً من نطاق النظرية . فليس الشرط إذن من مستلزمات نظرية الحوادث الطارئة ، وإذا كان المشرع المصري قد أغفله عند تطبيق النظرية على عقد الإيجار فليس ذلك إلا رجوعاً لأصل النظرية في عقد وجد المشرع فيه أن الصواب في هذا الرجوع . والمسألة الثانية ، وهي الاختصار في النظرية العامة على رد الالتزام المرحق إلى الحد المعقول دون إنهاء العقد ، هي أيضاً محل للنظر ، إذ أن كلا من التقنين البولوني والتقنين الإيطالي يميز فسخ العقد في النظرية العامة ، فهذه المسألة هي أيضاً ليست من مستلزمات نظرية الحوادث الطارئة<sup>(١)</sup> . على أن القول بأن

النص الوارد في عقد الإيجار يحيز ، خلافاً للنظرية العامة ، إنهاء الإيجار ولا يقتصر على رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ، ليس صحيحاً . فالمرجع في عقد الإيجار لم يحز للطرف المرهق أن يتحلل من العقد دون أن يتحمل نصيبه من الخسارة ، إذ هو أوجب على هذا الطرف أن يراعى المواعيد القانونية للتنبيه بالإخلاء وأن يعرض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً . ففي مراعاة المواعيد القانونية للتنبيه بالإخلاء إبقاء لعقد الإيجار في جزء من مدته قد يصل هو وما انقضى من المدة قبل طرؤه العذر إلى أن يستغرق من المدة الأصلية نسبة كبيرة ، وفي الإلزام بالتعويض العادل استكمال لتحميل الطرف المرهق نصيبه من الخسارة . فيكون الجزاء الذي وضعه المشرع في النص الوارد في عقد الإيجار هو نفس الجزاء الذي وضعه في النص العام : رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ، وتحميل كل من الطرفين نصيبه العادل من الخسارة .

وليس النص الوارد في عقد الإيجار هو التطبيق التشريعي الوحيد للنظرية العامة ، بل ورد في التقنين المدني تطبيقات تشريعية أخرى ، أدخلت هي أيضاً بعض تعديلات تفصيلية على النظرية العامة<sup>(١)</sup> .

ويخلص من نص المادة ٦٠٨ مدني السالف الذكر أن هناك شروطاً يجب توافرها لانطباق النص ، وأن هناك جزاء يترتب إذا ما توافرت هذه الشروط . فنبعث كلامنا هذين الأمرين .

## § ١ - الشروط الواجب توافرها لقيام العذر الطارئ

٥٥٢ - الشروط الواجب توافرها في النظرية العامة وصي انطباقها هنا :  
قدمنا<sup>(٢)</sup> أن لنظرية الحوادث شروطاً أربعة :

(١) وقد كتبنا في الجزء الأول من الوسيط في هذا الصدد ما يأتي : « واستحدثت القانون الجديد نصوماً أخرى ، سبقت الإشارة إليها ، وهي تطبيقات صريحة لنظرية الظروف الطارئة . من ذلك ما فراه في عقد الإيجار ( م ٦٠٨ م ٦٠٩ م ٦٠١ م ١١٦/٢ ) ، وفي عقد المقاولة ( م ٦٠٨/٤ ) ، وفي حق الارتفاق ( م ١٠٢٣/٢ م ١٠٢٤ م ١٠٢٥ م ١٠٢٩ ) . وهذه الحالات الخاصة يجب أن تخضع للنصوص التشريعية التي وردت في شأنها ، حتى لو خرجت هذه النصوص عن القواعد المقررة في نظرية الظروف الطارئة . من ذلك أنه لا يشترط في أكثر هذه الحالات أن يكون الحادث طارئاً حادثاً عاماً ، بل يجوز أن يكون حادثاً شخصياً . ومن ذلك أيضاً أن الجزاء في أكثر هذه الحالات قد يصل إلى حد فسخ العقد » ( الوسيط ١ فقرة ٤٢٢ ) .

(٢) الوسيط ١ فقرة ٤٢٠ وما بعدها .

أولاً - أن يكون العقد الذى تثار النظرية فى شأنه متراجياً . وهذا الشرط يقابل فى عقد الإيجار أن يكون الإيجار معين المدة ( ١/٦٠٨ ملى ) .

ثانياً - أن يجد بعد صدور العقد حوادث استثنائية عامة . وهذا الشرط يقابله فى عقد الإيجار أن تجد بعد إبرام الإيجار ظروف خطيرة ( م ١/٦٠٨ ملى ) ، ولا يشترط هنا أن تكون هذه الظروف الخطيرة عامة ، بل يصح أن تكون خاصة بأحد المتعاقدين .

ثالثاً - أن تكون هذه الحوادث الاستثنائية ليس فى الوسع توقعها . وهذا الشرط واجب أيضاً فى عقد الإيجار ، إذ تقول المادة ١/٦٠٨ ملى : « إذا جددت ظروف خطيرة غير متوقعة » .

رابعاً : أن تجعل هذه الحوادث تنفيذ الالتزام مرهقاً لاستحيلا . وهذا الشرط واجب أيضاً فى عقد الإيجار ، إذ تشترط المادة ١/٦٠٨ ملى فى الظروف الخطيرة غير المتوقعة أن يكون « من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو فى أثناء سريانه مرهقاً » .

فستعرض الآن هذه الشروط الأربعة كما وردت فى المادة ١/٦٠٨ ملى الخاصة بعقد الإيجار .

**٥٥٣ - الشرط الأول - أنه يكون الإيجار معين المدة :** والإيجار فى ذاته عقد زمنى ، فهو عقد متراج بطبيعته ، ومن ثم يكون من العقود التى تصلح صلاحية واضحة لتكون ميداناً لتطبيق نظرية الحوادث الطارئة<sup>(١)</sup> . على أن المشرع قد اشترط أن يكون الإيجار معين المدة ، سواء وقع على عقار أو على منقول . فهو قد رأى أن العذر الطارئ إنما يتقل كاهل الطرف المرهق إذا كانت مدة الإيجار معينة ، إذ لا مناص فى هذه الحالة من أن ينتظر انقضاء هذه المدة وقد تكون طويلة فيطول إرهاقه . فأجاز له أن ينهى العقد بعد انقضاء المواعيد القانونية للتنبيه بالإخلاء ، ولو لم تنقضى مدة الإيجار ، وبهذا يتحلل من الإيجار قبل انقضاء مدته ، ويتخفف بذلك من التزاماته المرهقة . أما إذا كان الإيجار غير معين المدة ، فلم ير المشرع مقتضياً لأن يلتجئ الطرف

المرهق إلى التمسك بالعنر الطارئ إذ هو يستطيع دون أن يتمسك بهذا العنر أن ينهى الإيجار بعد التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا المعنى : « كل هذا إذا كان الإيجار محدد المدة . أما إذا كانت مدته غير محددة ، فيكفى أن يلجأ الطرف الذى يحس إرهاباً إلى حقه فى تنبيه الطرف الآخر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٧٦١ ( من المشروع ويقابلها المادة ٥٦٣ مدنى ) ،<sup>(١)</sup> . ولكن يلاحظ أنه إذا كان الإيجار غير معين المدة ، فإنه لا ينتهى بمجرد انقضاء الميعاد القانونى للتنبيه بالإخلاء ، بل لابد أولاً من انتهاء الفترة التى يحددها ميعاد دفع الأجرة بالإضافة إلى التنبيه بالإخلاء فى الميعاد القانونى . فيكون الطرف المرهق فى الإيجار معين المدة فى حالة أفضل منه فى الإيجار غير معين المدة . ولتوضيح ذلك نفرض عقدتين ، أحدهما معين المدة ومدته سنة ، والآخر غير معين المدة وتدفع الأجرة فيه كل سنة . فالطرف المرهق فى العقد الأول، وهو العقد معين المدة ، لو فوجئ بالعنر الطارئ منذ بدء الإيجار ، أمكنه أن يتحلل منه إذا نبه على الطرف الآخر بالإخلاء فى ميعاد ثلاثة أشهر بفرض أن الشيء المؤجر أرض . أما فى العقد الثانى غير معين المدة فلا يستطيع أن يتحلل من الإيجار إلا بعد انقضاء السنة وبشرط أن ينبه على الطرف الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة بثلاثة أشهر . فكون فى العقد الأول لم يتحمل الإرهاق إلا ثلاثة أشهر ، وتحمله فى العقد الثانى سنة كاملة .

#### ٥٥٤ — الشرط الثانى — أنه يجزى بعد إبرام الإيجار ظروف خطيرة :

ولا يشترط ، كما قدمنا ، أن تكون هذه الظروف عادة تشمل كل الناس كما هو الأمر فى النظرية العامة للظروف الطارئة ، بل يعتد بالعنر الطارئ حتى لو كان عنراً شخصياً مقصوراً على طرف العقد دون غيره من الناس . وليس من الضرورى أن يجد العنر الطارئ بعد مضي فترة من تنفيذ عقد الإيجار وإن كان هذا هو الغالب ، بل يصح أن يقع العنر منذ مبدأ تنفيذ العقد ، والمهم أن يكون هذا العنر قد جدد ، أى حدث بعد إبرام عقد الإيجار . وفى هذا يقول النص :

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٩ .

و إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أوفى أثناء سريانه مرهقاً ( م ١/٦٠٨ مدني ) .

وقد يقوم العذر بالمستأجر . مثل ذلك - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى - أن يكون « محامياً مستأجر مكتباً ثم اضطر إلى ترك مهنته لسبب لا يبدله فيه ، وما إفسار المستأجر وموته ونقله إلى بلد آخر إذا كان موظفاً إلا أمثلة للأعذار الطارئة التي تبرر إنهاء الإيجار » (١) .

وقد يقوم العذر بالمؤجر ، كأن تحتاج العين إلى ترميمات ضرورية ، وقد جدت الحاجة إلى ذلك بعد إبرام عقد الإيجار ، وتكون نفقات هذه الترميمات فادحة مرهقة للمؤجر . ونقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « كذلك قد يكون تنفيذ الإيجار أو الاستمرار في تنفيذه مرهقاً للمؤجر نفسه ، كما إذا كان قد تعهد بإقامة بناء يكمل العين المؤجرة ، ثم جدت ظروف غير متوقعة تجعل القيام بالبناء مرهقاً للمؤجر » (٢) .

#### — ٥٥٥ الشرط الثالث — أنه تكون هذه الظروف الخطيرة غير متوقعة :

فإن كانت متوقعة ، أو كان يمكن توقعها ، فلا يعتد بها كعذر طارئ . وعلى ذلك لا يكون هناك عذر طارئ إذا توقع المستأجر منذ إبرام الإيجار أنه قد يضطر إلى ترك مهنة المحاماة أو مهنة الطب فلا يعود في حاجة إلى المكتب أو العيادة التي استأجرها . كذلك إذا ترك مهنته مختاراً ، لتولى وظيفة أو أى عمل آخر أو متقاعدًا ، فليس هذا بعذر طارئ (٣) . ويتفرع على أن الظروف لا يمكن توقعها أن تكون

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٩ - ويجوز أن يكون علراً طارئاً يقوم بمستأجر لطابق مرتفع ليس له مصعد أن يطرأ على المستأجر بعد إبرام الإيجار مرض قلبى يجعل الصعود إلى الطابق المرتفع خطراً على صحته . وكذلك الحال لو أن المرض القلبى كان موجوداً قبل إبرام الإيجار ولكن المستأجر كان يجهله .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٩ - وقد رفضت محكمة النقض نظرية العذر الطارئ في إيجار مطحن اشترط فيه أن تكون الأجرة ١٢ قرشاً عن طحن كل أردب ، ثم رفضت وزارة التموين أجرة طحن الأردب إلى ١٨ قرشاً . وألزمت المحكمة المؤجرة بالتزام ما جاء في العقد وبأن يتقاضى عن طحن كل أردب ١٢ قرشاً فقط ( نقض مدني ٢٤ يناير سنة ١٩٥٧ مجموعة أحكام النقض ٨ رقم ١١ ص ٩٨ ) .

(٣) سليمان مرقس ققرة ٢٨٧ ص ٥٣٩ .



أيضاً لا يستطيع دفعها ، فإن الحادث الذى يستطيع دفعه يستوى فى شأنه أن يكون متوقفاً أو غير متوقع (١) .

### ٥٥٦ - السُّرْط الرابع - أنه تجعل هذه الظروف تنفيذ اربحجار مرهقا:

وهنا يتبين الفرق بين العذر الطارئ والقوة القاهرة . فالعذر الطارئ يجعل تنفيذ الإيجار مرهقاً لامستحيلا ، أما القوة القاهرة فتجعل تنفيذ الإيجار مستحيلا . فلإذا احتاجت العين إلى ترميمات ضرورية ذات نفقات فادحة ، كان هذا علرا طارئا يقوم بالمؤجر ويحجز له أن ينهى الإيجار بعد انقضاء مواعيد التنبيه القانونية مع إعطاء المستأجر التعويض العادل . أما إذا هلكت العين لسبب لا يد للمؤجر فيه ، كان هذا الهلاك قوة القاهرة وينفسخ الإيجار فوراً دون أى تعويض .

والارهاق الذى يقع فيه أحد الطرفين معناه أن تقع به خسارة فادحة لو أنه استمر فى تنفيذ الإيجار إلى نهاية مدته . فلو أن طبيباً استأجر مكانا ليضعه عيادة له ، ثم أصيب بمرض يجعله عاجزاً عن العمل طول مدة الإيجار ، فالحسارة هنا فادحة لأنه يلتزم بدفع أجره المكان مدة الإيجار كلها دون أن ينفع به ، فجاز له أن ينه على المؤجر بالاخلاء فى الميعاد القانونى ، فيدفع أجره المكان مدة الميعاد ويدفع معه تعويضاً عادلا ، ويتحلل بذلك من عقد الإيجار . ولو أن

( ١ ) فإذا لم يتحمل المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، أو كان انتفاعه بها ناقصاً ، وكان ذلك راجعاً إلى خطأ أو إهمال يتصل بشخصه ويستطيع أن يدفعه ، فإنه يبقى ملزماً بالإيجار وبالوفاء بما يقرضه عليه العقد من الالتزامات مادام المؤجر قد وضع العين تحت تصرفه فى حالة صالحة للانتفاع المتفق عليه ( م ١/٨١١ من المشروع التمهيدى فى مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٥ فى المامش ، وستعود إلى هذه المسألة فيما يلى : انظر فقرة ٥٦٥ ) .

وقاضى الموضوع هو الذى يقدر ما إذا كان الحادث يستطيع دفعه والتغلب عليه . فن استأجر منزلاً لصيف ، ثم مرض أو ألغيت إجازته ، جاز له أن يعتبر هذا الحادث ما لا يستطيع دفعه فيكون عذراً طارئاً يبرر إنهاء الإيجار . أما إذا مات عزيز لديه فامتنع عن الصيف ، فليس هذا بعذر طارئ ، ويبقى المستأجر ملزماً بالإيجار مادام المؤجر قد وضع العين تحت تصرفه ، ويخضع المؤجر من الأجرة ما اقتضه من وراء عدم انتفاع المستأجر بالعين وقيمة ما حققه من قعر من وراء استعمال العين فى أغراض أخرى ( م ٨١١ من المشروع التمهيدى - وقارن عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٣٤ ص ٥١٨ ) . وكذلك لا يعد عذراً طارئاً ، بل عدم تمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة ، أن يترك الطبيب عيادته ليحصل على بدل العيادة أو الهامى مكتبه لوظيفة يتولاهما ( سليمان مرقس فقرة ٢٨٧ ص ٥٣٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٣٤ ص ٥١٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٠ ص ٦١٧ - عبد النعم فرج نصد فقرة ٢٣٧ ص ٣١٨ - ص ٣١٩ ) .

المكان المؤجر احتاج إلى ترميمات ضرورية، نفقاتها فادحة ولا تتناسب مع الأجرة التي يتقاضاها من المستأجر بلجاز له لإنهاء الإيجار بالعدر الطارئ بعد التنبيه على المستأجر بالاخلاء في الميعاد القانوني وإعطائه التعويض العادل. وقد وصلنا في مكان آخر إلى نفس النتيجة من الناحية العملية عندما قررنا أنه إذا كانت نفقات الترميمات باهظة لا تتناسب مع الأجرة، أعفى المؤجر من التنفيذ العيني واقتصر الأمر على الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى<sup>(١)</sup>.

وقاضى الموضوع هو الذي يقدر ما إذا كان هناك إرهاق يبرر إنهاء الإيجار<sup>(٢)</sup>.

## § ٢ - الجزاء المترتب على قيام العذر الطارئ

### ٥٥٧ - إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته - ضمانات الطرف الآخر :

فإذا توافرت الشروط الأربعة التي تقدم ذكرها، قام عذر طارئ بالطرف المرهق يجوز له أن ينهى الإيجار قبل انقضاء مدته الميعنة في العقد، وقد قدمنا أن الإيجار لأبد أن يكون معين المدة<sup>(٣)</sup>.

(١) انظر آتفاً فقرة ٢٢٠ - هذا وقد جاء في المذكرة الإيضاحية المشروع التمهيلي، كما رأينا، أن مبدأ إنهاء الإيجار بالعذر الطارئ مبدأ مأخوذ من الشريعة الإسلامية ( انظر آتفاً فقرة ٥٥١ ). وفي الفقه الحنفي يفسخ الإيجار بالعذر. لأنه لو لم يمتنع عند تحقق العذر لزوم صاحب العذر ضرر لم يلزمه بالعقد، فكان الفسخ في الحقيقة امتناعاً عن التزام الضرر ( البدائع ٤ ص ١٩٧ ) - وجاء في كتب الفقه الإسلامي أمثلة على العذر الطارئ الذي يجعل تنفيذ الإيجار مرهقاً. فالعذر إما أن يرجع للعين المؤجرة كمن استأجر حماً في قرية مدة معلومة فنفر الناس ووقع الجلاء فلا يجب الأجرة ( الفتاوى الهندية ٤ ص ٤٦٣ )، وإما أن يرجع للمؤجر كأن يلحقه دين فادح لا يجد قضاءه إلا من ثمن العين المؤجرة فيجعل الدين عذراً في فسخ الإجارة ( الفتاوى الهندية ٤ ص ٥٩ ) وما بعدها )، وإما أن يرجع للمستأجر نحو أن يفسد فيقوم من السوق أو يريد سفر أو ينتقل من الحرفة إلى الزراعة أو من الزراعة إلى التجارة أو ينتقل من حرفة إلى حرفة ( البدائع ٤ ص ١٩٧ ). وجاء في ابن عابدين : « والحاصل أن كل عذر لا يمكن معه استبقاء المفعود عليه إلا بشرط يلحقه في نفسه أو ماله ثبت له حق الفسخ » ( ابن عابدين ٥ ص ٧٦ ).

ويلاحظ بما قدمناه من الأمثلة في الفقه الإسلامي أن بعضها لا يمكن اعتباره مرهقاً إلى الحد الذي يسوغ إنهاء الإيجار بالعذر الطارئ. وقد احتاط التقنين المدني العراقي في حالة معينة لم يمتنع فيها بالعذر، فنص في المادة ٧٩٠ على أن « من استأجرها حائوئاً، ثم عرض للبيع والشراء كساد، فليس له أن يفسخ العقد أو أن يمتنع عن دفع الأجرة » ( انظر آتفاً فقرة ٥٥١ في الهامش ).

(٢) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٣٤ ص ٥١٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٠ ص ٦١٧.

(٣) انظر آتفاً فقرة ٥٥٣

على أن الإيجار لا ينتهى من تلقاء نفسه بمجرد قيام العذر الطارئ ، بل إن القانون أعطى للطرف الآخر ضمانين أساسيين : ( ١ ) التنبيه عليه بالاختلاء في المواعيد القانونية : ( ٢ ) تقاضى تعويض عادل .

ومن هنا نرى أن الطرف الآخر لا يتحمل وحده كل الخسارة التي نجمت عن إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ، بل يتقاسمها مع الطرف الآخر ويتحمل كل منهما نصيبه فيها . لذلك يكون الجزاء المترتب على قيام العذر الطارئ متفقاً ، كما قدمنا ، مع القواعد المقررة في النظرية العامة للحوادث "ظارئة" (١) .

### ٥٥٨ — التنبيه على الطرف الآخر بالوجود في المواعيد القانونية :

تقضى الفقرة الأولى من المادة ٦٠٨ مدنى بأن يراعى الطرف المرحق الذى يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالاختلاء المبينة بالمادة ٥٦٣ . فيجب إذن على من يطلب إنهاء الإيجار للعذر الطارئ أن ينبه على الطرف الآخر بالاختلاء في ميعاد ثلاثة أشهر بالنسبة إلى الأراضى ، وشهرين فى الأماكن غير الموثنة ، وشهر واحد فى غير ما تقدم ، بحيث لا يجاوز هذا الميعاد نصف مدة الإيجار المعينة فى العقد . فإذا أوجرت أرض زراعية لمدة ثلاث سنوات ، وبعد انقضاء سنة قام بالمستأجر عذر طارئ يسوغ له إنهاء الإيجار ، فإن عليه أن ينبه على المؤجر بالاختلاء فى ميعاد ثلاثة أشهر ، فينتهى الإيجار بعد انقضاء سنة وثلاثة أشهر من مدته الأصلية . وإذا قام العذر الطارئ منذ بداية الإيجار ، فالتنبيه بالاختلاء يكون أيضاً فى ميعاد ثلاثة أشهر ، فينتهى الإيجار بعد انقضاء ثلاثة أشهر فقط من مدته الأصلية .

وإذا أوجر منزل لمدة سنة ، وقام عذر طارئ بالمؤجر بعد انقضاء شهرين ، فعليه أن ينبه على المستأجر بالاختلاء فى ميعاد شهرين ، ومن ثم ينتهى الإيجار بعد انقضاء أربعة أشهر من مدته الأصلية . وإذا قام العذر الطارئ منذ بداية الإيجار ، فالتنبيه بالاختلاء يكون أيضاً فى ميعاد شهرين ، فينتهى الإيجار بعد انقضاء شهرين فقط من مدته الأصلية .

وإذا أوجر منزل موث للتصيف لمدة ثلاثة أشهر ، وقام عذر طارئ بالمستأجر بعد انقضاء شهر واحد ، فعليه أن ينبه على المؤجر بالاختلاء فى ميعاد

( ١ ) انظر أننا فقرة ٥٥١ .

شهر ، فينتهى بعد انقضاء شهرين من مدته الأصلية . وإذا قام العذر الطارئ منذ بداية الايجار — كأن كان المستأجر موظفاً واعتمد على إجازة للتصنيف فأنقضت هذه الإجازة — فالتنبيه بالاختلاء يكون أيضاً في ميعاد شهر ، وينتهى الايجار بعد انقضاء شهر واحد من مدته الأصلية . فإذا كان منزل التصنيف غير موثق ، وقام العذر الطارئ بالمستأجر منذ بداية الايجار ، فيعاد التنبيه بالاختلاء في هذه الحالة يكون شهراً ونصفاً ، وينتهى الايجار بعد انقضاء شهر ونصف من مدته الأصلية .

وغنى عن البيان أن مدة ميعاد التنبيه بالاختلاء ، التي يبقاها المستأجر في العين المؤجرة حتى ينتهى بانقضائها الايجار ، يسرى عليها عقد الايجار بشروطه وبأجرته المضمونة بالامتياز والحبس والحجز التحفظي ، ويعتبر الايجار قائماً طول هذه المدة إلى أن ينتهى بانقضائها .

**٥٥٩ — تقاضى تعويض عادل — الحبس :** وتقضى الفقرة الأولى من المادة ٦٠٨ مدني كذلك بأن الطرف الذي ينهى الايجار للعذر الطارئ عليه أيضاً أن يعرض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً عند انتهاء الايجار قبل انقضاء مدته . وفي هذا يختلف النص المصري عن الأصل الذي اقتبس منه وهو المادة ٢٦٩ من تقنين الالتزامات السويسري<sup>(١)</sup> . فإن النص السويسري يقضى بأن يكون التعويض تعويضاً كاملاً ، وبالأقل يقل عن أجره ستة أشهر إذا كانت مدة الايجار سنة أو أكثر . أما التعويض في التقنين المصري فهو تعويض عادل ، لانهويض كامل ، وليس له حد أدنى . والتعويض العادل لا يكون بالضرورة تعويضاً كاملاً ، وإنما هو تعويض يقدره القاضي ، ويراعي في تقديره أن يقسم الخسارة الناجمة عن انتهاء الايجار قبل انقضاء مدته قسمة عادلة بين الطرفين ، ويختلف ذلك باختلاف ظروف كل حالة . ففي الأمثلة التي تقدم ذكرها ، إذا كان الايجار ينتهى بالعذر الطارئ قبل انقضاء مدته الأصلية بسنة وتسعة أشهر جاز أن يقدر القاضي التعويض بأجرة ستة أشهر ، وإذا كان ينتهى قبل انقضاء مدته الأصلية بشهر واحد جاز تقدير التعويض بأجرة نصف شهر .

وإذا كان المستأجر هو الذي قام به العذر الطارئ فأنهى الايجار ووجب عليه

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٥٥١ في الهامش .

التعويض ، فإن هذا التعويض مصدره عقد الإيجار ، ومن ثم يكون مضموناً بامتياز المؤجر وبحسب المنقولات وبالحجر التحفظي .

أما إذا كان المؤجر هو الذي قام به العذر الطارئ فأنهى الإيجار ووجب عليه التعويض ، فإن الفقرة الثانية من المادة ٦٠٨ مدني تقول ، كما رأينا ، في هذا الصدد : « فإذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد ، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تأمين كاف » . ذلك أن المؤجر مدين للمستأجر بالتعويض بموجب عقد الإيجار ، ودائن له برد العين المؤجرة بموجب عقد الإيجار أيضاً ، فيكون هناك التزام متقابلان مرتبطان فيما بينهما إذ أن كلاهما قد نشأ عن عقد الإيجار ، وقد ترتب أحدهما على الآخر إذ أن التزام المؤجر بالتعويض قد ترتب على التزام المستأجر بالرد . فيجوز إذن للمستأجر أن يمتنع عن الوفاء بالتزامه برد العين فيحبسها ، حتى يستوفى من المؤجر التزامه بالتعويض ، وذلك تطبيقاً للنظرية العامة في الحبس ( م ٢٤٦ / ١ ) وتطبيقاً لنظرية الدفع بعدم تنفيذ العقد ( م ١٦١ مدني )<sup>(١)</sup> . ومن هنا جاء حق الحبس الذي تنص عليه الفقرة الثانية من المادة ٦٠٨ مدني ، فليس هذا النص لإلزاماً تشريعياً للقاعدة العامة في الحبس التي وردت في الفقرة الأولى من المادة ٢٤٦ مدني . وينتضي حق المستأجر في حبس العين المؤجرة إذا هاستوفى التعويض ، وقد تقع مقاصة بين التعويض وبين الأجرة في ميعاد الإخلاء الواجب على المستأجر دفعها للمؤجر ، فينتضي الدينان بقدر الأقل منهما . وينتضي حق المستأجر في الحبس أيضاً إذا حصل من المؤجر على تأمين كاف ، ويكون التأمين كفالة أو رهناً أو نحو ذلك ، والقاضي هو الذي يبت فيها إذا كان التأمين المقدم كافياً عند الخلاف في ذلك .

## المطلب الثاني

تطبيقات تشريعية مختلفة لانتفاء الإيجار بالعذر الطارئ

٥٦٠ - عرصه عام : لم يقتصر التقنين المدني على تقرير المبدأ القاضي

( ١ ) قارن آنفاً فقرة ٥٤٩ في حبس المستأجر لعين المتقول ملكيتها حتى يستوفى التعويض من المؤجر أو من المالك الجديد .

بانتهاؤ الإيجار بالعذر الطارئ على النحو الذى رأيناه فيما تقدم ، بل عمد إلى إيراد تطبيقات تشريعية مختلفة لهذا المبدأ .

فعرض لجواز انتهاء الإيجار : ( ١ ) بسبب موت المستأجر ( م ٦٠١ و ٦٠٢ مدنى ) . ( ٢ ) وبسبب إعساره ( م ٦٠٣ مدنى ) . ( ٣ ) وبسبب تغيير الموظف أو المستخدم محل إقامته ( م ٦٠٩ مدنى ) .

ولم يعتد : ( ١ ) بأن تجد للموَجَر حاجة شخصية للعين إلا إذا وجد اتفاق على ذلك ( م ٦٠٧ مدنى ) . ( ٢ ) ولا بالألّا يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ( م ٨١١ من المشروع التمهيلى وقد حذفت فى لجنة المراجعة ) . فهذه أحوال خمس نبهنا بالتعاقب .

## ٥٦١ - موت المستأجر - نصومى قانونية : تنص المادة ٦٠١ من

التقنين المدنى على ما يأتى :

١ - لا ينتهى الإيجار بموت الموَجَر ولا بموت المستأجر .

٢ - ومع ذلك إذا مات المستأجر ، جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم ، أو أصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم . وفى هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالاخلاء المينة فى المادة ٥٦٣ ، وأن يكون طلب إنهاء العقد فى مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر .

وتنص المادة ٦٠٢ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ، ثم مات ، جاز لورثته أو للموَجَر أن يطلبوا إنهاء العقد » (١) .

### ( ١ ) تاريخ النص :

م ٦٠١ : ورد هذا النص فى المادة ٨٠٤ من المشروع التمهيلى على وجه يتفق مع ما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وأدخلت عليه لجنة المراجعة تعديلات لفظية فأصبح مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وساررقه ٦٣٠ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٢٩ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٠١ ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٥٨٠ - ص ٥٨٣ ) .

ويقابل النص فى التقنين المدنى القديم المادة ٤٧٨/٢٩١ وتجرى على الوجه الآتى : « لا يفسخ الإيجار بموت الموَجَر ولا بموت المستأجر . . . » ( وأحكام التقنين المدنى القديم تنطق مع أحكام -

ويتبين من هذه النصوص أن الأصل أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهي العقد ، بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة . ذلك أن عقد الإيجار لا يبرم عادة لاعتبارات شخصية ، بخلاف عقد الشركة مثلاً أو عقد

= التتقين المدف الجدي في الفقرة الأولى من المادة ٦٠١ مدف بجدي . أما الفقرة الثانية من هذه المادة فقد استحدثها التتقين المدف الجدي ، ولا تسرى على عقود الإيجار التي أبرمت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ) .

ويقابل في التتقينات المدنية العربية الأخرى :

التتقين المدف السوري م ٥٦٨ ( مطابق ) .

التتقين المدف الليبي م ٦٠٠ ( مطابق ) .

التتقين المدف العراقي م ٧٨٣ ( موافق - انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٠٩ - فقرة ١٠١٢ ) .

تتقين الموجبات والمقود اللبناني م ٦٠٠ : لا ينسخ عقد الإيجار بموت المستأجر ولا بموت المؤجر . ( وحكم التتقين اللبناني يتفق مع حكم التتقين المصري ولكن التتقين المصري استحدث في الفقرة الثانية من المادة ٦٠١ حكماً جديداً لا يتقرو إلا بنص ، وهذا النص غير موجود في التتقين اللبناني فلا يسرى هذا الحكم في لبنان ) .

م ٦٠٢ : ورد هذا النص في المادة ٨٠٥ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التتقين المدف الجدي . وأدخلت عليه لجنة المراجعة تعديلاً فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التتقين المدف الجدي ، وصار رقمه ٦٣١ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٣٠ . وفي لجنة الشيوخ سأل أحد الأعضاء هل يسرى هذا الحكم على محترفي الزراعة ، فأجيب بالإيجاب على أن يكون مفهوماً أن هذا الحكم لا ينسحب على الأشخاص الذين يزاولون الزراعة ولو أنها ليست حرفتهم ، ووافقت اللجنة على النص تحت رقم ٦٠٢ ، ثم وافق عليه مجلس الشيوخ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨٣ - ص ٥٨٤ ) .

ويقابل النص في التتقين المدف القديم المادة ٤٧٨/٣٩١ وتجري على الوجه الآتي : لا ينسخ الإيجار بموت المؤجر ، ولا بموت المستأجر ما لم يكن الإيجار حاصلًا للمستأجر بسبب حرفته أو مهارته الشخصية . ( وأحكام التتقين المدف القديم تتفق مع أحكام التتقين المدف الجدي ) .

ويقابل في التتقينات المدنية العربية الأخرى :

التتقين المدف السوري م ٥٦٩ ( مطابق ) .

التتقين المدف الليبي م ٦٠١ ( مطابق ) .

التتقين المدف العراقي م ٧٨٤ ( مطابق . انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠١٣ ) .

تتقين الموجبات والمقود اللبناني لا مقابل - ولكن النص تطبيق للقواعد العامة ، فيمكن الأخذ به في لبنان مع ملاحظة الخلاف القائم في الفقه الفرنسي في تفسير المادة ١٧٤٢ مدف فرنسي ، وسيرد بيان ذلك في نفس هذه الفقرة في الخامس .

الوكالة ، فيبقى بعد موت أحد المتعاقدين أو كليهما إلى أن ينتهى (١) .  
 فلا ينتهى الإيجار إذن بموت المؤجر (٢) . ويبقى المستأجر ملتزماً نحو الورثة ،  
 ويؤدى الأجرة لهم . وتنقسم الأجرة على الورثة كل بمقدار نصيبه فى الميراث ،  
 إلا إذا كان تضامنهم مشروطاً ، وكذلك الأمر فى الحقوق الأخرى القابلة للانقسام  
 كالتعويض بسبب الحريق . ويصبح الورثة ملتزمين بجميع التزامات المؤجر ،  
 فى حدود التركة . وينقسم منها عليهم ما هو قابل للانقسام كل بمقدار نصيبه فى  
 الميراث ، كالتعويض الناشئ عن الضمان . ويبقى غير منقسم ما هو غير قابل  
 للانقسام ، كالالتزام بالتسليم والالتزام بضمان التعرض .  
 كذلك لا ينتهى الإيجار ، كقاعدة عامة ، بموت المستأجر (٣) . ويكون  
 ورثته ملتزمين نحو المؤجر ويؤدون له الأجرة فى حدود التركة ، وتنقسم الأجرة  
 عليهم كل بمقدار نصيبه فى الميراث (٤) ، إلا إذا كان تضامنهم مشروطاً . وكذلك  
 الأمر فى الالتزامات الأخرى القابلة للانقسام ، كالتعويض عن الحريق . وللورثة  
 تقاضى حقوق المستأجر من المؤجر ، كل بمقدار نصيبه فى الميراث ، إلا فيما هو غير  
 قابل للانقسام (٥) .

(١) وهذا بخلاف الإيجار فى الشريعة الإسلامية ، فإنه ينتهى بموت المؤجر أو المستأجر  
 (م ٦٦٤ - ٦٦٦ و ٦٨٠ - ٧٠٥ مرشد الحيوان) . وتعليل ذلك أن الالتزام فى الشريعة  
 الإسلامية لا يورث بل يقتضى بموت الملتزم . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بتطبيق أحكام  
 الشريعة الإسلامية على عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بالتقنين المدنى القديم ، ومن ثم قضت بفسخ  
 الإيجار بموت المستأجر (استئناف وطنى ١٤ فبراير سنة ١٩٠١ مجموعة جهاى الأولى رقم ٧٩ -  
 سليمان مرقس ققرة ٢٨٤ ص ٥٣١ هامش ١) .

(٢) بئى سويى أول يونيه سنة ١٩٢٥ المحاماة ٦ رقم ٤٤٥ ص ٧٣١ .

(٣) استئناف وطنى ٩ يناير سنة ١٩١٢ الحقوق ٢٧ ص ١٦٤ .

(٤) وما يخفف من أثر انقسام التزام المستأجر على ورثته وجود حق امتياز المؤجر  
 على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة ، فالمؤجر بفضل هذا الامتياز الذى لا يقبل الانقسام  
 أن يستوفى الأجرة من ثمن هذه المنقولات (الإيجار المؤلف ققرة ٥٠٣ ص ٦٠٧ هامش ١) .

(٥) انظر الإيجار المؤلف ققرة ٥٠٢ - ققرة ٥٠٣ - وتقول المذكرة الإيضاحية  
 للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « الأصل أن الإيجار لا ينتهى بموت المؤجر ولا بموت المستأجر .  
 فإذا مات المؤجر ، بقى المستأجر يؤدها بالأجرة لورثته . وإذا مات المستأجر ، كان حل ورثته  
 أن يؤدوا الأجرة للمؤجر فى حدود التركة التى ورثوها من المستأجر » (مجموعة الأعمال  
 التشريعية ٤ ص ٥٨١) .



وإذا كان الإيجار لا ينتهى بموت المؤجر ، فإنه قد ينتهى بموت المستأجر  
ذلك في الحالتين الآتيتين :

( الحالة الأولى ) إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات  
أخرى تتعلق بشخصه ( م ٦٠٢ مدنى ) . فإذا أوجر مكان ليكون مكتباً لحام  
أو عيادة لطبيب أو مخزناً للأدوية أو مرسماً لفنان ، فإن الإيجار هنا لم يعقد إلا بسبب  
حرفة المستأجر . فإذا مات هذا ، لم يجر للمؤجر أن يطالب الورثة بالبقاء في العين  
المؤجرة ، لأن مباشرة مهنة المورث تقتضى كفاية فنية قد لا تتوافر فيهم <sup>(١)</sup> ،  
فيجوز لهم أن يطلبوا لإنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ، ويعطون طلبهم هذا  
للمؤجر <sup>(٢)</sup> ، دون حاجة إلى معاد للتنبية بالاخلاء <sup>(٣)</sup> . ولكن قد يرى القاضى  
إعطاء المؤجر مهلة معقولة قبل إنهاء الإيجار ، ليتمكن من العثور على مستأجر  
جديد . وإذا كان من بين الورثة من له حرفة المورث ، ويريد الاستمرار في  
مزاولة الحرفة في المكان المؤجر ، فإن ذلك يكون بعقد إيجار جديد بينه وبين  
المؤجر . على أن إنهاء الإيجار في هذه الحالة هو رخصة للورثة ، فلم يـألـى يستعملوا  
هذه الرخصة ، وأن يتمسكوا بعقد الإيجار إلى نهاية موته <sup>(٤)</sup> .

( ١ ) ولا يمكن أن تذكر مهنة المستأجر في عقد الإيجار ، بل يجب أن يثبت أن الإيجار  
قد حصل بسبب هذه المهنة ( مصر المخططة الجزئية ٢ يناير سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ رقم ١٧٨  
ص ١٠٣ )

( ٢ ) ولم يمين القانون مياداً لهذا الطلب ، كما عين مياد ستة أشهر في حالة موت المستأجر  
وصبرورة الإيجار مرفقاً للورثة . ولكن يجب على الورثة ألا يتأخروا في الطلب دون مبرر ،  
حتى لا يحمل تأخرهم على أنه نزول منهم عن حقهم في إنهاء الإيجار ( عبد الفتاح عبد الباقي  
ققرة ٣٣٨ ص ٥٢٥ - منصور مصطفى منصور ققرة ٢٢٨ ص ٦١٤ - عبد المنعم فرج الصدة  
ققرة ٢٣٤ ص ٣١٤ ) .

( ٣ ) سليمان مرقس ققرة ٢٨٤ ص ٥٢٤ - عبد الفتاح عبد الباقي ققرة ٣٣٨ ص ٥٢٥ -  
منصور مصطفى منصور ققرة ٢٢٨ ص ٦١٤ - عبد المنعم فرج الصدة ققرة ٢٣٤ ص ٣١٤ -  
وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صمد المادة ٦٠٢ مدنى العبارة الآتية :  
« والأول أن يكون ذلك بعد التنبيه بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٧٦١ ( م ٥٦٣ مدنى ) »  
( مجموعة الأعمال التفسيرية ٤ ص ٥٨١ - ص ٥٨٢ ) . ولكن الهيئات المخططة التي مرجها  
المشروع لم تدخل تعديلاً على النص بهذا المعنى .

( ٤ ) الإيجار المؤلف ققرة ٥٠٤ ص ٦٠٩ - سليمان مرقس ققرة ٢٨٤ ص ٥٢٢ -  
عبد الفتاح عبد الباقي ققرة ٣٣٨ ص ٥٢٤ - عبد المنعم البدرأوى ص ١٢٤ - منصور مصطفى -

وعلى العكس مما تقدم إذا كان المؤجر لم يؤجر العين للمستأجر إلا لاعتبار خاص به ، كما في المزارعة<sup>(١)</sup> أو كما في إيجار أرض زراعية لمهندس زراعي ما هر يقوم بإصلاحها<sup>(٢)</sup> ، ومات المستأجر ، فالمؤجر هو الذى يجوز له إنهاء الإيجار بإعلان لورثة المستأجر ، وبعد إعطائهم مهلة معقولة إذا رأى القاضى ذلك<sup>(٣)</sup> . ويجوز للورثة أيضاً أن يطلبوا إنهاء الإيجار إذا لم تتوافر فيهم المهارة المطلوبة<sup>(٤)</sup> .

= منصور فقرة ٢٣٨ ص ٦١٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٣٤ ص ٣١٤ - هابدين ١٤ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ٢٥٣ ص ٧٢٩ .

(١) وقد نصت المادة ٦٢٦ مدنى فى خصوص المزارعة على أنه « لا تنقضى المزارعة بموت المؤجر ، ولكنها تنقضى بموت المستأجر » . ويلاحظ أن هذا النص يجعل المزارعة بموت المستأجر تنتهى بحكم القانون ، وهذا بخلاف الأمر فى الأحوال الأخرى فالإيجار فيها لا ينتهى بحكم القانون وإنما يجوز لأحد المتعاقدين إنهاؤه ( منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٨ ص ٦١١ هامش ١ وص ٦١٢ وقرة ٢٦٠ ) .

(٢) أو شخص يحترف الزراعة ويتقن حرفته ، أما من يزاولون الزراعة وليست حرفتهم فلا يكون الإيجار مقبولاً باعتبار شخصى فيها . وقد سأل أحد أعضاء لجنة مجلس الشيوخ فى صدر المادة ٦٠٢ مدنى عما إذا كان حكمها يسرى على محترفى الزراعة ، « فأجيب بالإيجاب ، على أن يكون مفهوماً أن هذا الحكم لا ينسحب على الأشخاص الذين يزاولون الزراعة ولو أنها ليست حرفتهم » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨٤ - وانظر أنفاً نفس الفقرة فى الهامش ) .

(٣) القباط ١٤ ديسمبر سنة ١٩٢١ المحاماة ٣ رقم ١١٨ ص ٢٨٥ - مصر الوطنية ١٩ يناير سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ رقم ٦٣٦ ص ٨٥٠ - بنى سوف الكلية أول يونيه سنة ١٩٢٥ المحاماة ٦ رقم ٤٤٥ ص ٧٣١ - استئناف مخطوط ٢١ يناير سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ٨٢ .

وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبار شخصى فى المستأجر ، كما إذا أجرت العين لتكون مكتباً لحام أوعية لطبيب وكما فى عقد المزارعة ، فيجوز لورثة المستأجر ( كما فى مكتب المحامى وعيادة الطبيب ) ، ويجوز للمؤجر نفسه ( كما فى عقد المزارعة ) ، أن يطلبوا إنهاء العقد » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨١ ) . وقد قضى بأنه إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبار شخصى فى المستأجر ، كما إذا أجرت العين لتكون مكتباً لحام أوعية لطبيب أو كما فى عقد الزراعة ، ثم مات المستأجر ، فيجوز لورثته كما يجوز للمؤجر نفسه أن يطلبوا إنهاء العقد ، فلم يرتب الشارع فى مثل هذه الحالة فسخ العقد من تلقاء نفسه . ومن ثمة أن المؤجر قد سكت عن طلب إنهاء العقد منذ وفاة المستأجر ، ولم يطلبه كذلك ورثة المستأجر بل غفلوا عما يحل آخره يحول مباشرة القضاء ويحول تصفيته بإذن من النقابة ، فقد زالت عن ورثة المستأجر صفة النصب التى استند إليها الحكم المتألف فى قضااته بالطرد ( محكمة مصر ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٦ المحاماة ٣٧ رقم ٥٥٦ ص ١٣٩ ) .

(٤) الإيجار المؤلف فقرة ٥٠٤ ص ٦٠٩ - سليمان مرقس فقرة ٢٨٤ ص ٥٣٢ =

وموت المستأجر في الفروض التي قلمتها يمكن اعتباره عنراً طارئاً يسوغ لإنهاء الإيجار على النحو السالف الذكر<sup>(١)</sup>.

(الحالة الثانية) إذا لم يلحظ في الإيجار لاحقة المستأجر ولا اعتبار شخصي فيه ، ومع ذلك أثبتت ورثة المستأجر بعد موته - كما تقول المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدي - « أن العقد مرهق لهم ، أو أنه مجاوز لحدود حاجتهم ، كما إذا كان المورث قد استأجر منزلاً بأجرة عالية نظراً لمكانته الاجتماعية ثم مات ، فلم يبق للورثة حاجة للمنزل ، ولا طاقة لهم بدفع أجرته بعد أن انقطع عنهم كسب مورثهم ، لا سيما إذا كانت الأجرة تستنفد جزءاً كبيراً مما ورثوه . لذلك أجاز المشروع ، وهو مجدد في هذه المسألة ، للورثة أن يطلبوا لإنهاء العقد<sup>(٢)</sup> . ويلاحظ أنه يكفي أن يكون العقد مرهقاً للورثة ، أو أنه يجاوز حدود حاجتهم ، وليس من الضروري أن يجتمع الأمران معاً . ويقع عليهم عبء الإثبات .

وحتى تستطيع الورثة لإنهاء العقد يجب عليهم أن يقوموا بأمرين : (١) أن يطلبوا إلى المؤجر لإنهاء العقد في ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر . وهذه المدة أعطاها القانون للورثة ليتدبروا أمرهم فيها ، فإذا جاوزوها ولم يطلبوا

هامش ٣ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٣٣٨ - عبد المنعم البدر اوى ص ١٢٤ - منصور مصطلح منصور فقرة ٢٣٨ ص ٦١٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٣٤ ص ٣١٤ .

هذا ويلاحظ أن المادة ١٧٤٢ مدني فرنسي ، وهي التي تنص على عدم انتهاء الإيجار بموت المؤجر أو المستأجر ، لم تذكر الاستثناء الذي أورده التقنين المصري وهو انتهاء الإيجار بموت المستأجر إذا كان الإيجار بسبب حرفة هذا الأخير أو مهارته . ولذلك اختلف الفقهاء في فرنسا ، ففريق يرى أن الإيجار ينتهي في هذه الحالة (لوران ٢٥ فقرة ٣١٩) . ولكن أكثر الفقهاء يذهبون إلى أن الإيجار لا ينتهي (جوار ١ فقرة ٣٥١ - هيك ١٠ فقرة ٣٤٠ - بودرى وقال ١ فقرة ١٢٦٣ - أوبري وروولسان ٥ فقرة ٣٦٩ هامش ٢٨ مكر ٥ - أنسكلويش دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٧٥٢) . وقد صدرت بعد ذلك تشريعات في فرنسا تعطى الحق في إنهاء الإيجار عند موت المستأجر لورثته أو للمؤجر ، سواء في إيجار الأراضي الزراعية أو في إيجار محال السكنى ، في حالات معينة (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٩) .

(١) ويلاحظ أنه لا يشترط هنا في العذر الطارئ لا تنبيه بالإعلاء ولا تعويض عادل ويعتمد بالعذر حتى لو كان الإيجار غير معين المدة .

ويرد المؤجر لورثة المستأجر ما أتفقوا المستأجر على الحصول الذي لم يتم تسجبه مع تعويض عادل مما قام به المستأجر من العمل قياساً على ما تقضي به المادة ١/١٢٧ مدني في خصوص الزراعة (انظر في هذا المعنى استئناف مغلط ٢١ يناير سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ٨٢) .

(٢) مجموعة الأعمال التصديرية ٤ ص ٥٨٢ .

إنهاء العقد ، يقي العتد قائماً إلى انتهاء مدته ، وانتقلت إلهم حقوق المستأجر والزاماته على النحو الذى بيناه . وإذا اختار بعض الورثة إنهاء العقد دون بعض ، فالظاهر أن العقد ينتهى بالنسبة إلى من اختار لإنهاءه ، ويبقى بالنسبة إلى الباقين . وللموئجر فى هذه الحالة أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم يرض بهذه التجزئة ، كما يجوز لباقى الورثة أن يرموا عقد إيجار جديد مع الموئجر يتناول كل العين أو بعضها على الوجه الذى يتفقون عليه<sup>(١)</sup> . ( ٢ ) أن ينهوا على الموئجر بالإخلاء فى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ ملى . ويستوى فى ذلك أن يكون الإيجار معين المدة أو غير معين المدة . فإذا كان معين المدة ، وكانت المدة سنة مثلاً والإيجار يقع على منزل ومات المستأجر بعد شهر واحد ، كان على الورثة أن ينهوا على الموئجر بالإخلاء فى مدة شهرين ، ومن ثم يخلو المنزل قبل انقضاء المدة الأصلية بتسعة أشهر . وإذا كان الإيجار غير معين المدة ، وتدفع الأجرة كل ستة أشهر مثلاً والإيجار كما فى الفرض السابق يقع على منزل ومات المستأجر بعد شهر واحد ، كان على الورثة أن ينهوا على الموئجر بالإخلاء فى مدة شهرين ، ومن ثم يخلو المنزل قبل انقضاء المدة الأصلية بثلاثة أشهر ، ولولم تكن رخصة إنهاء الإيجار معطاة للورثة فى الإيجار غير معين المدة ، واعتمد الورثة على حقهم الأصل فى إنهاء الإيجار بالتنتيه بالإخلاء فى الميعاد القانونى ، لوجب عليهم أن يبقوا فى المنزل إلى نهاية الستة الأشهر وبشرط أن ينهوا بالإخلاء على الموئجر فى ميعاد شهرين ، أما الرخصة فقد جعلتهم يخلون المنزل قبل انقضاء الستة الأشهر بثلاثة أشهر كما قدمنا . فتكون الرخصة إذن ذات فائدة ، سواء كان الإيجار معين المدة أو كان غير معين المدة .

وظاهر أن هذه الحالة الثانية ليست إلا تطبيقاً لمبدأ إنهاء الإيجار بالعذر الطارئ ، فقد أصبح الإيجار بعد موت المستأجر مرهقاً للورثة ، أو زائداً على حاجتهم وهذا ضرب من الإرهاق ، فجاز لهم إنهاؤه فى ميعاد معين بعد التنتيه بالإخلاء فى الميعاد القانونى . ولكن فى الحالة التى نحن بصدددها يعتد بالعذر الطارئ

( ١ ) أما إذا اختار كل الورثة البقاء فى العين إلى نهاية مدة الإيجار ، فليس أنهم يستطيعون ذلك ، ولا يستطيع المؤجر أن يجبرهم على الإخلاء ، لأن الإخلاء رخصة لم يرد على المؤجر ، ولم ألا يستعملوها ( سليمان مرقس فقرة ٢٨٤ ص ٥٢٤ - عيد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٣٩ ص ٥٢٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٣٤ ص ٢١٣ ) .

حتى لو كان الإيجار غير معين المدة ولا محل للدفع تعويض عادل، وقد رأينا أن القاعدة العامة في العذر الطارئ ألاّ يعتد به إلا إذا كان الإيجار معين المدة ولا بد من دفع تعويض عادل .

وفي غير الحالتين المتقدمتي الذكر ، يبقى الإيجار ، ولومات المؤجر أو مات المستأجر أو مات كلاًهما كما أسلفنا . غير أن هذا الحكم ليس من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على أن الإيجار ينتهي بموت المؤجر ، أو بموت المستأجر ، أو بموت أي منهما<sup>(١)</sup> .

## ٥٦٢ - أعمار المستأجر - نص قانوني : تنص المادة ٦٠٣ من التقنين

الملقى على ما يأتي :

١ - لا يترتب على إعمار المستأجر أن تحمل أجرة لم تستحق .

٢ - ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحمل ، وكذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرخص له في التنازل عن الإيجار أو في الإيجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضاً عادلاً<sup>(٢)</sup> .

( ١ ) بودرى وقال ١ فقرة ١٢٦٦ - الإيجار المؤلف فقرة ٥٠٥ - وقد قضى بأنه إذا اشترط انتهاء الإيجار عند انتقال المستأجر إلى بلد آخر ، فإن هذا لا يستفاد منه أن الإيجار ينتهي أيضاً بموت المستأجر ( إكس ٢١ يولييه سنة ١٩٠٠ مجلة فرنسا القضائية *France Judiciaire* ١٩٠١ - ٢ - ٣٩ ) .

( ٢ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٠٦ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين الملحق الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٦٣٢ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٣١ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٠٣ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨٥ - ص ٥٨٧ ) . ولا مقابل لهذا النص في التقنين الملحق القديم ، ولكن الأحكام التي يقررها لا تخرج على القواعد العامة .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين الملحق السوري م ٥٧٠ ( مطابق ) .

التقنين الملحق الليبي م ٦٠٢ : في حالة إفلاس المستأجر ، يجوز لمأمور التفليسة أن يطلب حل عقد الإيجار مع دفع تعويض ملائم . ( والنص يعرض لإفلاس المستأجر لا لإعساره ) .

التقنين الملحق المراق م ٧٨٥ ( مطابق ) - انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠١٤ . -

وكان من الممكن أن يقال ، إذا شهر إعمار المستأجر ، أن أقباط الأجرة التي لم تستحق تحمل جميعها تطبيقاً للقواعد العامة ، إذ هي دين مؤجل ( م ٢٥٥ / ١ وم ٢٧٣ ملغى )<sup>(١)</sup> . ولكن القانون - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى - « عطل هذا الأثر رافة بالمستأجر »<sup>(٢)</sup> . ويسرى هذا الحكم من باب أولى إذا كان المستأجر معسراً فعلاً دون أن يشهر إعاره . ولكن نظراً لإعسار المستأجر واحتمال أن يعجز عن دفع الأجرة ، أجاز القانون لكل من المؤجر والمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته ، دون حاجة لمواعيد التنبيه بالإخلاء<sup>(٣)</sup> . والإعسار هنا يعتبر عنراً طارئاً يسوغ هذا الحكم . ويستوى أن يكون الإيجار معين المدة أو غير معين المدة .

فيجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار . ويمتنع عليه الفسخ ، إذا دفع المستأجر الأجرة في مواعيدها برضاء دائنيه ، إذ قد تكون لهم مصلحة في أن يبقى مدينهم في العين المؤجرة بياش عمله ، حتى يتمكن من إيفاء ما عليه من الديون<sup>(٤)</sup> . ويمتنع عليه الفسخ أيضاً إذا قدم له المستأجر أو دائنوه ، في وقت مناسب ، تأمينات ككفالة أو من يكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل<sup>(٥)</sup> . والقاضى هو الذى يقدر ما هو الوقت المناسب ، ويبت فيها إذا كانت التأمينات كافية .

وإذا لم يطلب المؤجر الفسخ ونزل عن طلب التأمينات ، فإن هذا لا يمنع المستأجر نفسه من أن يطلب هو فسخ الإيجار . ويشترط في ذلك ألا يكون محولاً حتى التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن<sup>(٦)</sup> . فإذا كان محولاً ذلك ،

= تقنين الموجبات والنفود البناني لا مقابل - ولكن الأحكام التي يقرها النص لا تخرج من القواعد العامة .

( ١ ) انظر آتفاً فقرة ٣٣٩ - وهذا هو الحكم في القانون الفرنسى حيث لا يوجد نص ينظم حالة الإعسار من حيث أثره في عقد الإيجار ( يودى وقال ١ فقرة ١٢٦٩ ) .

( ٢ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨٦ .

( ٣ ) ولكن لقاضى أن يعطى مهلة مقبولة للإخلاء ( منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٩ ص ٦١٥ - عبد المنعم فرج الصلة ٢٣٥ ص ٣١٥ ) .

( ٤ ) المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨٦ .

( ٥ ) إذ قد تكون المقولات الموجودة بالعين المؤجرة أصبحت لا تنطبق بكفالة الأجرة نظراً لإعسار المستأجر ، وهذه المقولات حل كل حال لا تكفل الأجرة إلا لمدة سنتين فقد تقصر عن كفالة الأجرة طول مدة الإيجار .

( ٦ ) وسرى أن قانون إيجار الأمان لا يحيز للمستأجر من أن يؤجر الباطن لو أن يتنازل =

بأن أذنه المؤجر وفقاً للأحكام المقررة في هذا الشأن ، لم يجوز له أن يطلب فسخ الإيجار ، إذ يستطيع أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن الإيجار فيتمكن من الوفاء بالأجرة للمؤجر الأصلي . أما إذا لم يكن محولا ، بحكم القانون أو بسبب امتناع المؤجر عن الاذن وفقاً للأحكام المقررة ، جاز له ، كما قدمنا ، أن يطلب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته ، « مع دفع تعويض عادل يقدره القاضي ، مراعيًا إعمار المستأجر »<sup>(١)</sup> . ويكون للمؤجر بهذا التعويض امتياز على مقولات المستأجر الموجودة بالعين المؤجرة ، وله الحق في حبسها ، وفي توقيع الحجز التحفظي عليها .

ولافلاس المستأجر حكم قريب من حكم إحصاره . ونكتفي هنا - إذ نحن بصدد مسألة من مسائل القانون التجاري - بإيراد نص المادة ٢٢٢ من التتئين التجاري التي تتضمن هذا الحكم ، فهي تقول : « أجرة الأماكن التي تستحق إلى انقضاء مدة الإيجار لا تعتبر مستحقة الطلب حالا بناء على صدور حكم بإشهار الافلاس ، متى كان مرخصاً للمفلس أن يؤجر من باطنه أو أن يتنازل عن إيجاره لغيره . فإن لم يكن للمفلس حق الإيجار من الباطن ولا حق التنازل عن الإيجار لغيره ، تحكم المحكمة بفسخ الإيجار وتعيين الوقت الذي يبتدئ فيه الفسخ المذكور ، وتقدر التعويض أيضاً . وتكون المفروشات ونحوها الموجودة بالأماكن المستأجرة ضامنة للأجرة والتعويض »<sup>(٢)</sup> .

### ٥٦٣ - تغيير الموظف أو المستخدم محل إقامته - نص قانوني :

نص المادة ٦٠٩ من التتئين المدني على ما يأتي :

« يجوز للموظف أو المستخدم ، إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته ، أن

---

سمن الإيجار إلا إذا كان عقد الإيجار يتضمن ترخيصاً حافاً في ذلك ، وفي العقود التي تمت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ يجب إذن كتابي صريح من المالك وقت التأجير من الباطن أو التنازل . وسرى كذلك أن قانون الإصلاح الزراعي لا يميز الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار في إيجار الأراضي الزراعية .

( ١ ) المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨٦ .

( ٢ ) وقد صدرت في فرنسا تشريعات تكلل أحكام القانون التجاري ، وتعين أثر إفلاس

المستأجر من حيث إنهاء عقد الإيجار ( بودوى وقال ١ فقرة ١٢٦٨ وما بعدها - أوبرى

ورودوا سان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٦٨ - بلانويك وريير ١٠ فقرة ٦٣٦ ) .

يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة ، على أن يراعى المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ ، ويقع باطلاً كل اتفاق على غير ذلك (١) .  
وهذا نص استحدثه التقنين المدني الجديد ، واعتبر فيه أن اقتضاء عمل الموظف أو المستخدم تغيير محل إقامته عن طارئ يسوغ إنهاء الإيجار . فلا يسرى هذا النص على عقود الإيجار المبرمة قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، إذ أن هذه العقود تسرى عليها أحكام التقنين المدني القديم (٢) .  
ويشترط النص أن يكون الإيجار واقعاً على مسكن لمدة معينة . ذلك أن

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨١٣ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأدخلت عليه لجنة المراجعة تعديلات جعلته مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٣٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٣٧ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٠٩ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٠ - ص ٦٠١ ) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، وهو نص مستحدث ، فلا يسرى على عقود الإيجار المبرمة قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ كما سيأتي .  
ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :  
التقنين المدني السوري م ٥٧٦ ( مطابق ) .  
التقنين المدني الليبي م ٦٠٨ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٧٩٣ : يجوز للمستأجر إذا كان موظفاً أو مستخدماً أو اقتضى عمله أن يغير موطنه أن يطلب فسخ إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار محدد المدة ، على أن يراعى المواعيد المبينة في المادة ٧٤١ .

( وقد وقع خطأ مادي في النص ، وصحته أن المستأجر إذا كان موظفاً أو مستخدماً واقتضى عمله - الواو بدلاً من أو - وفيما عدا ذلك يتفق حكم التقنين العراقي مع حكم التقنين المصري ، إلا أن التقنين المصري بصرح بعدم جواز الاتفاق على مخالفة الحكم الوارد بالنص ، ولم يصرح التقنين العراقي بذلك فالظاهر أنه يجوز فيه الاتفاق على مخالفة الحكم - انظر عباس حسن العراف فقرة ١٠٢٨ - فقرة ١٠٣٥ ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني لا مقابل - فلا يسرى الحكم في لبنان ، لأن النص يستحدث حكماً لا يستخلص من القواعد العامة .

(٢) وهذه الأحكام تقضى بعدم جواز إنهاء الموظف الإيجار ، إلا إذا اشترط ذلك في العقد . ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه حتى إذا لم يوجد شرط في عقد الإيجار يقضى بحق المستأجر في إنهاء العقد في حالة نقله ، فإن موظف السلك السياسي والعسكري لا يتقدمون في فسخ إيجار مساكنهم بضرورة التنبيه على المأجر في المواعيد القانونية متى صدرت لهم أوامر بنقل محال إقامتهم ( استئناف مختلط ١٨ يوفيه سنة ١٩٠٦ م ٥٨ ص ١٩٩ ) .



الإيجار المسكن لمدة غير معينة تدفع فيه الأجرة عادة مشاهرة فتكرن مدته شهراً واحداً ، ويجوز إنهاؤه الإيجار وفقاً للقواعد العامة بعد انقضاء أحد الشهور التي امتد إليها الإيجار إذا نه المستأجر على المؤجر بالإخلاء في ميعاد نصف شهر . فأقصى ما يتعرض له الموظف أو المستخدم في هذه الحالة هو أن يبقى في المسكن شهراً آخر إذا فاتته أن ينه بالإخلاء قبل انقضاء نصف الشهر الجاري ، وليس في هذا كبير ضرر على الموظف أو المستخدم ، ومن ثم لم يحتاج أن تمتد إليه حماية هذا النص الجديد . فالواجب إذن أن يكون إيجار المسكن لمدة معينة ، وفي هذا تطبيق دقيق لمبدأ العذر الطارئ الذي يسوغ إنهاء الإيجار .

ويجب أن يكون المستأجر موظفاً أو مستخدماً ، ويستوى أن يكون في جهة حكومية أو في جهة غير حكومية<sup>(١)</sup> ما دام يعمل لخدمه له حق نقله من جهة إلى أخرى . ولذلك ذكر النص لفظ « مستخدم » بعد لفظ « موظف » ليكون النص عاماً يشمل كل من يستخدم في عمل ويجوز نقله . ويدخل في ذلك « المستخدم » في اصطلاح الوظائف الحكومية ، حيث يوجد « موظفون » و « مستخدمون » . ويجب أيضاً ، حتى يستكمل العذر الطارئ مقوماته ، أن يقتضي عمل الموظف أو المستخدم نقله من البلد الذي فيه مسكنه إلى بلد آخر ، فيضطر إلى ترك مسكنه ، ومن ثم أجاز له إنهاء الإيجار . ويصح ، في مدينة كبيرة كالقاهرة ، أن يكون النقل من حي إلى حي آخر بعيداً من حلوان إلى مصر الجديدة مثلاً - مسوغاً لإنهاء الإيجار ، إذ المسافة بين الحيين قد تكون أبعد من المسافة بين بلد وبلد . وقد جاء النص عاماً - « يغير محل إقامته » - فلا يمنع من الأخذ بهذا الرأي<sup>(٢)</sup> . ويجب أن يكون النقل يقتضيه العمل ، فإذا تم بناء على طلب المستأجر لم يكن هذا عذراً<sup>(٣)</sup> . كذلك إذا لم يكن المستأجر موظفاً ثم تقدم

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى : « إذا اقتضى عمل الموظف أو المستخدم ، سواء كان يعمل في المصالح الحكومية أو في غيرها ، أن يغير محل إقامته .. » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٠ ) - قارن م ٥٧٠ مذئ المائى ، وتقتصر الحق على الموظفين المسكرين والملكيين ورجال الدين والقائمين بالتدريس في معاهد التعليم العامة .

(٢) انظر في هذا المعنى منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤١ ص ٦١٩ - وقارن سليمان مرقس فقرة ٢٨٦ ص ٥٣٦ هامش ٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٤٣ ص ٥٣٠ - عبد النيم فرج الصدة فقرة ٢٣٦ ص ٣١٦ .

(٣) وتقول المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى : « بشرط ألا يكون النقل بناء على .. »

إلى وظيفة ، واقتضى عمل الوظيفة نقله - ابتداء أو بعد شغل الوظيفة - لم يكن هذا النقل عنراً<sup>(١)</sup> .

ويجب أخيراً ، تطبيقاً لمبدأ العذر الطارئ في الإيجار ، أن ينبه المستأجر على المؤجر بالإخلاء في المواعيد القانونية ، وقد تقدم بيان ذلك في مواضع كثيرة . وكان من الواجب ، تطبيقاً أيضاً لمبدأ العذر الطارئ في الإيجار ، أن يدفع المستأجر للمؤجر تعويضاً عادلاً . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في خصوص هذا النص اقتراح بهذا المعنى ، إذ جاء فيها ما يأتي : « الأولى أن يكون هناك محل للتعويض العادل في هذا القرض كما في القروض الأخرى<sup>(٢)</sup> . ولكن الجهات المختلفة التي مر بها المشروع لم تدخل هذا التعديل ، ومن ثم يكتفي في هذا القرض بمبدأ التنبيه بالإخلاء<sup>(٣)</sup> .

---

ـ طلب المستخدم أو نتيجة لحطاه « (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠١) . ويفهم من عبارة « أو نتيجة لحطاه » أن الموظف إذا نقل بموجب حكم تأديبي لم يكن نقله عنراً يسوغ إنهاء الإيجار (قارن منصور مصطفي منصور فقرة ٢٤١ ص ٦١٩ - ص ٦٢٠) .

هذا ويمكن أن يكون النقل قد اقتضاه عمل الموظف حتى يكون عنراً طارئاً ، وليس من الضروري أن يكون غير متوقع كما هو شرط العذر الطارئ في مبدأ العام . وذلك لأن نقل الموظف في ذاته أمر يتوقع في كثير من الأحوال ، فأراد المشرع مع ذلك أن يجعله عنراً طارئاً بهذا النص الخاص . وهذا بخلاف ما إذا كان النقل أمراً مقررأ وعرفه الموظف وقت الإيجار ، فلا يكون في هذه الحالة عنراً طارئاً (سليمان مرقس فقرة ٢٨٦ ص ٥٣٦ هامش ٣ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٤٣ ص ٥٢٩ و ص ٥٣١ - منصور مصطفي منصور فقرة ٢٤١ ص ٦١٩ - عبد الملم خرج الصلة فقرة ٢٣٦ ص ٣١٦ - ص ٣١٧) .

وانظر في إمكان قياس المستأجر إذا جند على الموظف إذا نقل أثناء فقرة ٢٧٩ .

(١) انظر أثناء فقرة ٥٥٥ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠١ في الهامش .

(٣) ولما كان إنهاء الإيجار رخصة أطاعها القانون الموظف ، فإن الموظف ألا يستعملها وأن يبقى بالعين المؤجرة بالرغم من نقله إلى بلد آخر ( عبد المنعم البدر اوى ص ١٢٥ - منصور مصطفي منصور فقرة ٢٤١ ص ٦٢٠ - ص ٦٢١) . ولا يجوز إجباره على الإخلاء إلا في الحالة التي نصت عليها الفقرة الثانية من المادة ٩ من قانون إيجار الأماكن ، وتجري على الوجه الآتي : « وكل حال يجب على الموظف المنقول إلى بلد آخر أن ينقل السكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على سكن آخر في البلد المنقول إليه ، إلا إذا قامت ضرورة ملحة تمنع من إخلاء سكنه » (قارن منصور مصطفي منصور فقرة ٢٤١ ص ٦٢١ - ص ٦٢٢ - وسنعود إلى هذه المسألة عند الكلام في قانون إيجار الأماكن : انظر ما يلي فقرة ٦٨٩) .

وجاء في العبارة الأخيرة من النص : « ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك » ،  
 طالحكم إذن من النظام العام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفه . وقد يتقلب هذا ضد  
 الموظف ، فيمتنع الملاك من أن يؤجروه مسكناً يؤوله ، بعد أن أصبحوا  
 لا يستطيعون بموجب الاتفاق توقي ما يهددهم من انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته .  
 وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي اقتراح يحذف هذه العبارة  
 الأخيرة ، إذ جاء فيها ما يأتي : « الأولى . . ألا ينص المشروع على بطلان كل  
 اتفاق يخالف ذلك ، حتى يتسنى للموظف أن يرفع عن نفسه الحرج في إيجار منزل  
 لمسكنه إذا رضى أن يتنازل عن حقه في إنهاء الإيجار عند النقل » . ولكن الجهات  
 المختلفة التي مر بها المشروع لم تدخل هذا التعديل .

٥٦٤ - حامية المؤجر للعين - نص قانوني : تنص المادة ٦٠٧ من  
 القانون المدني على ما يأتي :

« إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهي العقد إذا جدت له حاجة شخصية  
 للعين ، وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالاختلاء في المواعيد  
 المبينة بالمادة ٥٦٣ ، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك » (١) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٠١ من المشروع التمهيدي على الوجه  
 الآتي : ١ - لا يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته ، حتى لو أعلن أنه يريد  
 سكن العين المؤجرة بنفسه ، أو يريد استعماله الشخصي . هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير  
 ذلك . ٢ - فإذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن يفسخ العقد إذا جدت له حاجة شخصية لعين ،  
 وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٧٦١ ما لم  
 يقض الاتفاق بغير ذلك . وفي لجنة المراجعة حلفت الفقرة الأولى ، على أن يكون مفهوماً  
 ضمناً أنه ليس للمؤجر إنهاء العقد بسبب رغبته في استعمال العين لسكنه الخاص ما لم يكن متفقاً  
 على ذلك ، وأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٣٦  
 في المرفوع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٣٥ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٠٧ .  
 (مجسمة الأعمال التشريعية : ص ٥٩٤ - ص ٥٩٧) .

ولا مقابل النص في التقنين المدني القديم ، ولكن الحكم يتفق مع القواعد العامة .  
 ومقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٧٤ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٠٦ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٨٩ : ١ - لا يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار قبل انقضاء  
 مدته ، حتى لو أعلن أنه يريد سكنه المأجور بنفسه أو يريد استعماله الشخصي ، ما لم يوجد اتفاق =

ويفهم من هذا النص أنه إذا جلت للموثر حاجة شخصية للعين، كان احتاج إليها لسكنائه أو لاستعماله الشخصي، فإن هذا لا يكون علراً طارفاً يسوغ إنهاء الإيجار. وهذا بخلاف ما إذا امتد الإيجار بحكم قانون الإيجار الأماكن، فسرى أن المادة ٣ من هذا القانون تجعل للموثر الحق في وضع حد لهذا الامتداد، بشروط معينة، إذا كانت هناك ضرورة تلجئة لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده. وهذا أيضاً بخلاف العارية، إذ تنص المادة ٦٤٤ مدني بأنه يجوز للمعير أن يطلب في أي وقت إنهاء العارية إذا عرضت له حاجة عاجلة للشيء لم تكن متوقعة. ويبرر هذه الأحكام أن امتداد الإيجار في الحالة الأولى كان بحكم القانون لا بحكم الاتفاق، وأن العارية في الحالة الثانية بغير أجر، فجاز في الحالتين إنهاء العقد للحاجة الشخصية.

أما في الإيجار غير الممتد بحكم القانون، سواء كان معين المدة أو غير معين المدة، فلا تكون الحاجة الشخصية علراً يسوغ إنهاء الإيجار<sup>(١)</sup> كما سبق القول.

سيتقضى بغير شك. ٢- علماً أنفق كل أنه يجوز للموثر أن يفسخ العقد إذا جلت حاجة شخصية للمأجور، وجب عليه في استعمال هذا الحق أن يبه المستأجر بالإخلاء في الواجبات المبينة بالمادة ٧٤١ مالم يفس الاتفاق بغير ذلك. (والنص يتفق مع المشروع النهائي لنص التفتين المصري، ويطلق في الحكم مع التفتين المصري - انظر عباس حسن المصروفات ١٠١٦).

تفتين المرحبات والمقود البتاني م ٥٩٢ : لا يجوز للموثر تسع الإيجار بحجة أنه يريد احتلال البيت المأجور بنفسه. (والحكم يطلق مع حكم التفتين المصري).

(١) وقد ورد هذا الحكم صراحة في الفقرة الأولى من المذكرة النهائية لنص المادة ٩٠٧ مدني، وكانت تجري على الوجه الآتي : لا يجوز للموثر أن يطلب تسع الإيجار قبل انقضاء مده، حتى لو أعلن أنه يريد سكنى العين للإجرة بنفسه، أو يريها لاستعماله الشخصي، علماً مالم يوجد اتفاق بغير ذلك. وقد حلف هذا النص في لجنة المراجعة، من أن يكون حكمه مذهباً نسبياً (مجموعة الأعمال التصديرية ٤ ص ٥٩٥ - ص ٥٩٦ - وانظر أيضاً نص الفقرة في المناقش).

انظر في القانون الفرنسي في هذا المعنى يهودي وآل، ٢ فقرة ١٢٢١ - وقد كان القانون الرومان (Zael Aede) يجيز للموثر أن يطلب من المستأجر إخلاء المنزل للموثر إذا أراد الموثر أن يسكنه بنفسه أو أن يجهده بناته. وسار على ذلك القانون الفرنسي القديم. ولكن هنا كان من فائده أن يجعل المستأجر مهبطاً في كل ذلك بإخلاء العين قبل انقضاء مدة الإيجار. فبين التفتين المدني الفرنسي حل إبقاء هذا الحكم صراحة، وقضى في المادة ١٧٦١ بأنه لا يجوز للموثر أن يتسرع الإيجار ولو أراد سكنى المنزل للموثر بنفسه مالم يوجد اتفاق على عكس ذلك. وقررت المادة ١٧٩٢ بأنه إذا وجد اتفاق على أن الموثر تسع الإيجار ليسكن بنفسه في المنزل للموثر نفسه أن يبه حل المستأجر بالإخلاء في المهام التي يحدده طرف الجهة.

ولكن هذا الحكم ليس من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه . ومن ثم يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر أن له أن ينهى الإيجار إذا جلت له حاجة شخصية للعين . فيعمل بهذا الاتفاق<sup>(١)</sup> ، وهو الذى يعين الشروط التى يستطيع بها المؤجر أن ينهى الإيجار لحاجته الشخصية للعين ، كما إذا اتفق مع المستأجر على أن يعطيه تعويضاً وعلى أن ينه عليه بالاخلاء فى ميعاد معين ، كما يجوز الاتفاق على عدم الحاجة إلى التنبيه بالاخلاء . فإذا سكت الاتفاق عن هذه المسألة ، فقد أوجبت المادة ٦٠٧ مدنى ، كما رأينا ، على المؤجر أن ينه على المستأجر بالاخلاء فى المواعيد القانونية المبينة بالمادة ٥٦٣ مدنى .

**٥٦٥ - عدم تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين :** وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى الجديد يشتمل على نص - م ٨١١ من هذا المشروع - يجرى على الوجه الآتى : ١ - إذا لم يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، أو كان انتفاعه بها ناقصاً ، وكان ذلك راجعاً إلى خطأ أو إلى أمر يتعلق بشخصه ، فإنه يبقى ملزماً بالإيجار وبالوفاء بما يفرضه عليه العقد من الالتزامات ، ما دام المؤجر قد وضع العين تحت تصرفه فى حالة صالحة للانتفاع بها . ٢ - وفى هذه الحالة يجب على المؤجر أن ينضم من الأجرة قيمة ما اقتصد من وراء عدم انتفاع المستأجر بالعين ، وقيمة ما حققه من نفع من وراء استعماله للعين فى أغراض أخرى<sup>(٢)</sup> . ويقرر هذا النص أمراً واضحاً ، هو أن عدم

( ١ ) ويجب على المؤجر إذا أراد استعمال هذا الحق أن يثبت أن به حاجة ماسة إلى العين وقت طلب الإخلاء ، ولا يمكن أن يجمع بحاجة إلى العين فى المستقبل أو على سبيل الاحتمال . ولقضى الموضوع هو الذى يثبت عند الخلاف فيما إذا كان للمؤجر حاجة شخصية لعين ( منصوص مدنى منصوص لفقرة ٢٤٢ من ١٩٢٤ ) . وقد لقى بأنه لا يجوز للحكومة أن تلغى عقد الإيجار بمجرد أنها تحتاج لعين المؤجرة بسبب مشروع طريق عام لا يزل فى حيز التقييم ، قد ينزل وقد لا ينزل ، وإذا قلل قد يتأخر تنفيذه إلى وقت طويل (استئناف مخطط ٨ يناير سنة ١٩٩٦ م ٨١ ص ٦٧) - والحق شخصي المؤجر ، فلا يجوز لدائته استعماله باسمه ، ولكنه يورث عنه ( هيك ١٠ فقرة ٣٥٤ - بوردى وقال ١ فقرة ١٢١٤ - الإيجار للمؤلف فقرة ٨٢٢ ص ٩٠٠ طامس ١ ) .

( ٢ ) وفى التقنين المدنى نص ينفق مع هذا النص ، هو المادة ٧٩١ من هذا التقنين وتجري على الوجه الآتى : ١ - إذا لم يباشر المستأجر الانتفاع بالمأجور أو لم ينضم به إلا انتفاعاً ناقصاً ، وكان ذلك راجعاً إلى خطأ أو إلى أمر يتعلق بشخصه ، فإنه يبقى ملزماً بالإيجار وبالوفاء بما يفرضه عليه العقد من الالتزامات مادام المؤجر قد وضع المأجور تحت تصرفه فى حالة صالحة للانتفاع المتفق عليه . ٢ - وفى هذه الحالة يجب على المؤجر أن ينضم من الأجرة قيمة ما اقتصد من وراء عدم انتفاع المستأجر بالمأجور وقيمة ما حققه من نفع من وراء استعماله للمأجور فى أغراض أخرى - انظر طامس -

تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة خطأ منه أو لأمر يتعلق بشخصه لا يكون جبراً طارئاً يسوغ له إنهاء الإيجار . وقد رأينا أنه إذا ترك المأجر مكتبه ليتولى وظيفة ، أو إذا نقل الموظف إلى بلد آخر بناء على طلبه أو جزءاً على خطاه ، فإن هذا لا يكون علواً طارئاً يبرر للمأجر إنهاء إيجار مكتبه ، أو للموظف إنهاء إيجار مسكنه . وإذا استأجر شخص منزلاً للتصنيف ، ثم عدل عن التصنيف لموت عزيز لديه أو لسبب آخر غير ملجئ ، لم يكن هذا علواً لانتهاء الإيجار . أما إذا كان عدول الموظف عن التصنيف سببه المرض أو إلغاء الإجازة ، فقد رأينا أن هذا يعتبر علواً (٢) .

ونجيز هنا بإيراد المذكرة الإيضاحية لهذا النص فيها الفناء : « تعرض هذه المادة لفرض على آخر هو عدم تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً لسبب يرجع إليه ، كما إذا استأجر منزلاً للتصنيف وطراً عليه ما يجعله يعدل عن اللجوء إليه . ففي هذه الحالة يبقى ملزماً بالإيجار ما دام المؤجر قد وضع العين تحت تصرفه في حالة صالحة للانتفاع المتفق عليه . غير أن المؤجر ينضم من الأجرة قيمة ما اقتصده من وراء عدم انتفاع المستأجر بالعين ، كما إذا كان قد تعهد بفرض المنزل فلم يفعل بعد عدول المستأجر . وكذلك ينضم قيمة ما حققه من نفع من وراء استعماله للعين في أغراض أخرى ، كما لو أقام بالعين المؤجرة ولم يخلها بعد أن عدل المستأجر عن الإقامة فيها . »  
وقد حلفت هذه المادة في لجنة المراجعة « لاستخلاص حكمها من القواعد العامة » (٣) .

— من المرافعات ١٠١٦ — وهذا هو الحكم أيضاً في القانون الفرنسي (أوبري ورو وإيمان •  
فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٧) .

(٧) انظر أيضاً فقرة ٥٥٥ في الماش .

(١) انظر في كل ذلك مجموعة الأعمال التصديرية ٤ ص ٥٩٥ — ص ٥٩٦ في الماش . وقد قضت محكمة النقض ، تطبيقاً لقواعد العامة ، بأن الأجرة تستحق متى كان المؤجر قد قام من جانبه بتنفيذ عقد الإيجار ، ويعتبر أن العقد قد تم تنفيذه بالتخلية بين المستأجر والعين المؤجرة بحيث يتمكن من وضع يده عليها والانتفاع بها في المدة المتفق عليها . وإذا فني كان الثابت في الحكم أن المؤجرة (شركة استوديو الأهرام) قد قامت بوفاء ما التزمت به بأن وضعت العقار للمؤجر (الاستوديو) تحت تصرف المستأجر ، وأنها أخطرت بذلك ، ولم يكن ثمة ما يمنعه من الانتفاع به وفقاً لعقد الإيجار ، فإنه يكون ملزماً بدفع الأجرة المتفق عليها ولو لم يتسلم العقار للمؤجر بالفعل بسبب حيزه عن استغلاله لظروف خاصة به ولا شأن للمؤجرة بها (نقض ملغى سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ ص ٦٥٣) .

# فهرس

## لمشمات المملمه الأول

صفءه

### عقد الاءمار مقدمه

٣	١ - التعريف بالاءمار وخصائصه وتميزه عن العقود الأءرى ...
٣	التعريف بالاءمار ... ..
٤	خصائص عقد الاءمار ... ..
٦	تميز عقد الاءمار عن العقود الأءرى ... ..
٦	الائباس الاءمار بالبيع ( إءالة ) ... ..
٧	الائباس الاءمار بالمارة ... ..
٩	الائباس الاءمار بالقرض ... ..
١٠	الائباس الاءمار بالمقاولة ... ..
١٣	الائباس الاءمار بعقد العمل ... ..
١٤	الائباس الاءمار بالوكالة ... ..
١٥	الائباس الاءمار بالوديمة ... ..
٢٠	الائباس الاءمار بالشركة ... ..
٢١	الائباس حق المسأجر بحق الائضاء ... ..
٢٢	الائباس حق المسأجر بحق الارتفاق ... ..
٢٣	٢ - عقد الاءمار من الناءتين الائءامية والاقتصادية ... ..
٢٣	البيئة الائءامية الى ظهر فيها عقد الاءمار ... ..
٢٥	أمية عقد الاءمار ... ..
٢٦	المسألة الائءامية والاقتصادية الى يضمها عقد الاءمار ... ..
٢٧	أساس تحديد الأجرة في عقد الاءمار ... ..
٣٠	٣ - التنظيم التشريعى لعقد الاءمار ... ..
٣٠	التنين الملى القديم ... ..

التقنين المدني الجديد .....	٣١
ما استحدثه التقنين المدني الجديد من التعديلات ..	٣٢
التشريعات الاستثنائية ..	٣٣
بقاء التقنين المدني القديم معمولاً به في بعض عقود الإيجار ..	٣٤
خطة البحث ..	٣٥

## الباب الأول

### في إيجار بوجه عام

#### الفصل الأول - أركان الإيجار

تطبيق القواعد العامة ..	٣٦
الفرع الأول - التراضي في عقد الإيجار ..	٣٧
المبحث الأول - شروط الانعقاد ..	٣٧
المطلب الأول - طرفا عقد الإيجار ..	٣٨
§ ١ - من له حق الإيجار ..	٣٨
(١) المؤجر هو المالك ..	٣٩
البالغ الرشيد ..	٣٩
القاصر والمهجور ..	٣٩
المريض مرض الموت ..	٣٩
المشتري والبايع في عقد البيع غير المسجل ..	٤١
المالك الذي فسخ عقد ملكيته والمالك تحت شرط فاسخ ..	٤٢
المفلس ..	٤٤
المدين الذي نتخذه إجراءات فزع الملكية ..	٤٥
(ب) المؤجر هو من له حق الانتفاع بالشئ ..	٤٥
مالك حق الانتفاع ..	٤٥
مالك حق السكنى ومالك حق الاستعمال ..	٤٨
المستأجر ..	٤٩
المستعير وحافظ الوديعة ..	٤٩
الدائن المرتين رهن حيازة ..	٥٠
الدائن المرتين رهن رسمياً ..	٥٣



## مادة

- ( ج ) المؤجر هو من له حق إدارة الشيء. ... ٥٣ ... ٥٣ ... ٥٥ ... ٥٦ ... ٥٦ ... ٥٦ ... ٥٧ ... ٥٨ ... ٥٨ ... ٥٨ ... ٥٨ ... ٥٨ ... ٥٨ ... ٥٩ ... ٦٥ ... ٦٧ ...
- ٢ - من له حق الاستئجار ... ٧٠ ... ٧٠ ... ٧٠ ... ٧٢ ... ٧٣ ...
- ١ - الإيجار من عقود الأراضى فلا يشترط لانعقاده شكل
- خاص ... ٧٣ ... ٧٣ ... ٧٨ ... ٧٨ ... ٧٩ ... ٨١ ... ٨١ ... ٨٢ ... ٨٥ ... ٨٦ ... ٨٦ ...
- ٢ - المشروع الابتدائي والوعد بالإيجار ... ٨١ ... ٨١ ... ٨٢ ... ٨٥ ... ٨٦ ... ٨٦ ...

## ملحة

- § ٣ - الإيجار المقترن بأجل واقف أو المعلق على شرط  
والإيجار المقترن بحق العدول والإيجار المقتن بعربون  
والإيجار المقتن بوعده بالبيع ... .. ٨٧
- الإيجار المقتن بأجل واقف أو المعلق على شرط ... .. ٨٧
- الإيجار المقتن بحق العدول ... .. ٨٩
- الإيجار بالعربون ... .. ٩١
- الإيجار المقتن بوعده بالبيع ... .. ٩٤
- المبحث الثاني - شروط الصحة ... .. ٩٥
- المطلب الأول - الأهلية في عقد الإيجار ... .. ٩٦
- الوقت الذي يجب أن تتوافر فيه الأهلية ... .. ٩٦
- الولاية ... .. ٩٦
- § ١ - الأهلية والولاية بالنسبة إلى المؤجر ... .. ٩٧
- (١) أهلية المؤجر ... .. ٩٧
- يمكن أن يتوافر المؤجر على أهلية الإدارة دون أهلية التصرف ... ٩٧
- البائع الرشيد ... .. ٩٧
- عدم التمييز ... .. ٩٧
- المصبي المميز ... .. ٩٨
- القاصر إذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله ... .. ٩٩
- القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في تسليم أمواله ... .. ٩٩
- القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في التجارة ... .. ١٠٢
- ذو النفقة والسفيه ... .. ١٠٣
- الغائب والمحكوم عليه وذو العاهتين ... .. ١٠٥
- (ب) الولاية في الإيجار ... .. ١٠٦
- من له الولاية : ... .. ١٠٦
- الول ... .. ١٠٦
- الوصى والقيم ... .. ١٠٩
- § ٢ - الأهلية والولاية بالنسبة إلى المستأجر ... .. ١١٣
- (١) أهلية المستأجر ... .. ١١٣
- الاستئجار قد يكون من أعمال الإدارة وقد يكون من أعمال  
التصرف ... .. ١١٣

## صفحة

البائع الرشيد	١١٥
عديم التمييز	١١٥
الصبي المميز	١١٥
القاصر إذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله	١١٥
القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في تسلم أمواله وإدارتها	١١٦
القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في التجارة	١١٦
ذو النخلة والسفيه	١١٧
(ب) الولاية في الاستتجار	١١٧
الولي	١١٧
الوصى والقيم	١١٨
المطلب الثاني - عيوب الرضاء في عقد الإيجار	١١٨
تطبيق القواعد العامة	١١٨
الغلط في شخص المستأجر	١١٩
الغلط في العين المؤجرة	١٢٠
التفنن والاستغلال في عقد الإيجار	١٢٢
الفرع الثاني - المحل في عقد الإيجار	١٢٣
المبحث الأول - الشيء المؤجر	١٢٤
المطلب الأول - شروط الشيء المؤجر	١٢٦
وجود الشيء المؤجر	١٢٦
تعيين الشيء المؤجر	١٢٨
قابلية الشيء المؤجر لتناول فيه	١٢٨
عدم قابلية الشيء المؤجر للاستهلاك	١٣٢
المطلب الثاني - أنواع الشيء المؤجر	١٣٣
المقار	١٣٣
المنقول	١٣٤
الحقوق المينية والحقوق الشخصية	١٣٥
الحقوق التي يشتمل عليها حق الملكية	١٣٦
الحقوق المنوية	١٣٩
المبحث الثاني - مدة الإيجار	١٤٠

المطلب الأول - المتعاقدان يتفقان على تحديد مدة معينة ... ١٤١

حد التوقيت ... ١٤١

جواز أن يكون الإيجار لمدة حياة المستأجر أو لمدة حياة

المؤجر ... ١٤٥

جزاء الإيجار المؤبد ... ١٤٨

المطلب الثاني - المتعاقدان يسكتان عن تحديد مدة معينة أو يتعنر

إثبات المدة التي اتفقا عليها ... ١٥١

متى ينته بمواعيد دفع الأجرة لتحديد مدة الإيجار ... ١٥٣

كيف تبين مدة الإيجار في الفروض السالف ذكرها ... ١٥٤

المبحث الثالث - الأجرة ... ١٥٨

المطلب الأول - جنس الأجرة ... ١٦٠

الأصل في الأجرة أن تكون نقودا ... ١٦٠

وقد تكون الأجرة نقدا أخرى غير النقود ... ١٦١

ولا يشترط أن تتساوى الأجرة في جميع مدد الإيجار ولا في جميع

أجزاء المدين المؤجرة ... ١٦٣

وقد تضاعفت الأجرة بتفاوت الفلة التي يجنيها المستأجر ... ١٦٣

المطلب الثاني - تقدير الأجرة ... ١٦٤

الأجرة الصورية والأجرة النافذة والأجرة البخسة ... ١٦٥

من الذي يحدد الأجرة وكيف تحدد ... ١٦٦

كيف تحدد الأجرة إذا سكت عنها المتعاقدان أو تمذر إثباتها ... ١٧٠

الفرع الثالث - طرق إثبات الإيجار ونفاذه في حق الغير وتفسيره ... ١٧١

المبحث الأول - طرق إثبات الإيجار ... ١٧٢

المطلب الأول - طرق إثبات الإيجار في التقنين المدني القديم ... ١٧٣

§ ١ - عقد الإيجار لم يبدأ تنفيذه ... ١٧٤

حصر طرق الإثبات في الكتابة والإقرار واليمين ... ١٧٤

الكتابة ... ١٧٤

الإقرار ... ١٧٧

اليمين ... ١٧٨

صفحة

§ ٢ - عقد الإيجار بدأ تنفيذه ... .. ١٧٩

(أ) بدء التنفيذ متنازع فيه ... .. ١٧٩

لا يجوز إثبات إلا بالكتابة والإقرار واليمين ... .. ١٧٩

أعمال البدء في التنفيذ ... .. ١٨٠

(ب) بدء التنفيذ غير متنازع فيه ... .. ١٨١

إثبات الأجرة ... .. ١٨١

إثبات المدة ... .. ١٨٣

إثبات شروط الإيجار ... .. ١٨٣

المطلب الثاني - طرق إثبات الإيجار في التقنين المدني الجديد ... ١٨٤

رجوع التقنين المدني الجديد إلى القواعد العامة في إثبات الإيجار ... ١٨٥

جواز إثبات الإيجار بالبينة أو بالقرائن فيما لا يجاوز عشرة جنهات ... ١٨٥

عدم جواز إثبات الإيجار بالبينة أو بالقرائن فيما يجاوز عشرة جنهات ... ١٨٧

يكتفى في التقنين المدني الجديد بإثبات عقد الإيجار نفسه دون إثبات الأجرة

أو المدة ... .. ١٨٨

الكتابة في إيجار الأراضي الزراعية - إحالة ... .. ١٨٨

المبحث الثاني - نفاذ عقد الإيجار في حق الغير ... .. ١٨٨

المطلب الأول - ثبوت تاريخ عقد الإيجار ليكون نافذا في حق الغير ... ١٨٩

من لا يعتبر من الغير فيكون للتاريخ العرفي لعقد الإيجار حجة عليه ... ١٨٩

من يعتبر من الغير فلا يكون الإيجار نافذا في حقه إلا إذا كان

ثابت التاريخ ... .. ١٩٠

يشترط في الغير أن يكون حسن النية ... .. ١٩٣

المطلب الثاني - تسجيل عقد الإيجار ليكون نافذا في حق الغير ... ١٩٥

مقى يجب تسجيل عقد الإيجار ليكون نافذا في حق الغير ... .. ١٩٥

من هو الغير الذى لا ينفذ الإيجار غير المسجل في حقه ... .. ١٩٦

جزاء عدم تسجيل الإيجار ... .. ١٩٧

المبحث الثالث - تفسير عقد الإيجار ... .. ١٩٩

عبارة العقد واضحة - المقود المطبوعة ... .. ١٩٩

عبارة العقد غير واضحة ... .. ٢٠١

قيام الشك في التصرف على إرادة المتعاقدين وتفسير الشك في

مصلحة المدين ... .. ٢٠٣

## الفصل الثاني - الآثار التي تترتب على الإيجار

- الفرع الأول - التزامات المؤجر ... .. ٢٠٥
- المبحث الأول - تسليم العين المؤجرة ... .. ٢٠٧
- المطلب الأول - ما الذي يجب أن يسلم ... .. ٢٠٧
- § ١ - تحديد مقدار العين المؤجرة ... .. ٢٠٨
- تطبيق أحكام تحديد مقدار المبيع ... .. ٢٠٨
- حالة نقص العين المؤجرة ... .. ٢١٠
- حالة زيادة العين المؤجرة ... .. ٢١٢
- تقديم الدعوى التي تنشأ عن نقص العين المؤجرة أو زيادتها ... .. ٢١٣
- § ٢ - تحديد ملحقات العين المؤجرة ... .. ٢١٤
- المقصود بملحقات العين المؤجرة ... .. ٢١٤
- تطبيقات مختلفة في ملحقات العين المؤجرة ... .. ٢١٥
- المطلب الثاني - على أية حالة يجب أن تسلم العين المؤجرة ... ٢١٨
- § ١ - التقنين المدني القديم ... .. ٢٢٠
- تسليم العين بالحالة التي هي عليها عند بدء الانتفاع ... .. ٢٢٠
- صلاحية العين للعرض الذي أوجرت من أجله ... .. ٢٢١
- حصول غلل بالعين قبل التسليم ... .. ٢٢٢
- عدم وجود عوائق تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة ... .. ٢٢٣
- التعديل في التزام المؤجر ... .. ٢٢٣
- § ٢ - التقنين المدني الجديد ... .. ٢٢٤
- تسليم العين وملحقاتها في حالة صالحة ... .. ٢٢٤
- ارتفاع العوائق التي تحول دون الانتفاع بالعين ... .. ٢٢٥
- التعديل في التزام المؤجر ... .. ٢٢٦
- المطلب الثاني - كيف ومتى وأين يكون التسليم ... .. ٢٢٧
- § ١ - كيف يكون التسليم ... .. ٢٢٧
- التسليم الفعلي ... .. ٢٢٨
- تطبيقات في التسليم الفعلي ... .. ٢٢٩
- التسليم الحكيم ... .. ٢٣٠

## مقدمة

§ ٢ - متى يكون التسليم ..... ٢٣٢

تطبيق القواعد العامة ..... ٢٣٢

عدم دفع الأجرة عن مدة التأخير ..... ٢٣٢

حبس المؤجر العين حتى يستوفى الأجرة ..... ٢٣٣

§ ٣ - أين يكون التسليم ..... ٢٣٤

تطبيق القواعد العامة ..... ٢٣٤

مكان تسليم الشيء المصدر ..... ٢٣٥

§ ٤ - نفقات التسليم ..... ٢٣٥

تطبيق القواعد العامة ..... ٢٣٥

نفقات تسليم العين المؤجرة وردّها تكون على المستأجر ..... ٢٣٦

المطلب الرابع - جزاء عدم القيام بالتزام التسليم ..... ٢٣٦

§ ١ - عدم قيام المؤجر بالتسليم لا يرجع إلى هلاك العين ..... ٢٣٨

الوفاء بالتزام التسليم يجب أن يكون كاملاً ..... ٢٣٨

التعويض الممنوع ..... ٢٣٩

إنقاص الأجرة ..... ٢٤٠

فسخ العقد ..... ٢٤٠

التعويض ..... ٢٤٢

الالتزام بتسليم العين غير قابل للانقسام ..... ٢٤٣

§ ٢ - عدم قيام المؤجر بالتسليم بسبب هلاك العين ..... ٢٤٤

الفرق بين هلاك العين قبل الإيجار وهلاكها بعده ..... ٢٤٥

لا فرق في هلاك العين بعد الإيجار بين هلاكها قبل التسليم وهلاكها بعد التسليم ..... ٢٤٥

هلاك العين قبل التسليم - إحالة ..... ٢٤٦

المبحث الثاني - تعهد العين بالصيانة ..... ٢٤٦

المطلب الأول - صيانة العين المؤجرة في التفتين المبنى القديم ..... ٢٤٧

عدم التزام المؤجر بعمل أية مرة : ..... ٢٤٧

التنصوص القانونية ..... ٢٤٨

القضاء ..... ٢٥٣

## صفحة

المطلب الثاني - صيانة العين المؤجرة في التقنين المدني الجديد ٢٥٧

§ ١ - التزام المؤجر بتعهد العين المؤجرة بالصيانة ... ٢٥٧

(١) الالتزام بالصيانة ... ٢٥٨

أنواع ثلاثة من الترميمات : ... ٢٥٩

الترميمات الضرورية لحفظ العين - إحالة ... ٢٥٩

الترميمات التأجيرية - إحالة ... ٢٦٠

الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ... ٢٦٠

إجراء الترميمات الضرورية دون الكفاية ... ٢٦١

تكاليف العين المؤجرة تلحق بالترميمات الضرورية ... ٢٦٣

جواز الاتفاق على تعديل الالتزام ... ٢٦٤

(ب) جزاء الالتزام بالصيانة ... ٢٦٥

التنفيذ العيني ... ٢٦٦

فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ... ٢٧١

التعويض ... ٢٧٢

الفرق ما بين التقنين المدني القديم والتقنين المدني الجديد ... ٢٧٤

§ ٢ - حق المؤجر في إجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين ٢٧٤

الترميمات الضرورية لحفظ العين غير الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين  
الترميمات الضرورية لحفظ العين تقع على عاتق المؤجر ويجوز للمستأجر

القيام بها ... ٢٧٧

حق المؤجر في القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين ... ٢٧٧

حق المستأجر في فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ... ٢٨٠

من يجوز للمستأجر أن يطلب تعويضاً بسبب الترميمات التي أجراها المؤجر ... ٢٨١

§ ٣ - هلاك العين أثناء مدة الإيجار ... ٢٨٢

(١) الهلاك الكلي ... ٢٨٤

الهلاك المادي والهلاك القانوني ... ٢٨٤

سبب الهلاك الكلي ... ٢٨٥

انفساخ الإيجار هلاك العين هلاكاً كلياً ... ٢٨٥

(ب) الهلاك الجزئي أن انحلال في الانتفاع بالعين ... ٢٨٧

التمييز بين الهلاك الجزئي وحاجة العين إلى الترميم والعيب في العين ... ٢٨٧

الهلاك الجزئي وانحلال في الانتفاع بالعين ... ٢٨٨

التنفيذ العيني ... ٢٩١

فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ... ٢٩٤



صفحة

التعويض	٢٩٥
المبحث الثالث - ضمان التعرض	٢٩٧
المطلب الأول - ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي	٢٩٨
§ ١ - أنواع التعرض وشروطه	٢٩٩
أنواع التعرض الشخصي	٢٩٩
التعرض المادي - تعرض قائم على أعمال مادية وتعرض قائم على تصرفات قانونية	٣٠٠
التعرض المبنى على سبب قانوني	٣٠٢
شروط التعرض الشخصي	٣٠٤
الشرط الأول - وقوع التعرض بالفعل	٣٠٤
الشرط الثاني - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار	٣٠٥
الشرط الثالث - أعمال المؤجر تحول دون انتفاع المستأجر بالمبنى المؤجرة أو تحل بهذا الانتفاع	٣٠٥
الشرط الرابع - عدم استناد المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له	٣٠٧
§ ٢ - صور مختلفة للتعرض الشخصي	٣٠٨
( أ ) الدخول في العين المؤجرة واستعمالها واستعمال جوانبها للإعلان	٣٠٩
( ب ) تغيير شكل العين المؤجرة أو ملحقاتها	٣١١
( ج ) الإغلاق بوجوه الانتفاع التي خصصت لها العين المؤجرة	٣١٤
( د ) مزاحمة المستأجر في تجارته أو صناعته	٣١٦
( هـ ) أعمال التعرض الواقعة في عين مجاورة لمؤجرة	٣٢٢
( و ) أعمال التعرض الصادر من اتباع المؤجر	٣٢٣
§ ٣ - أجزاء المترتب على التعرض الشخصي	٣٢٨
التنفيذ العيني - حبس الأجرة	٣٢٨
فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة	٣٣٢
التعويض	٣٣٣
عدم قابلية التزام المؤجر بضمان تعرضه للانقسام	٣٣٦
جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان تعرضه	٣٣٦
المطلب الثاني - ضمان التعرض الصادر من الغير	٣٣٩
§ ١ - التعرض الصادر من الغير المبنى على سبب قانوني	٣٣٩

صفحة

- ( ١ ) الشروط الواجب توافرها لقيام التعرض ... ٣٤١ ... ٣٤١
- الشرط الأول - صدور التعرض من الغير ... ٣٤١
- الشرط الثاني - ادعاء الغير حقاً يتعلق العين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر ... ٣٤٢ ... ٣٤٥
- الشرط الثالث - وقوع التعرض بالفعل ... ٣٤٥
- الشرط الرابع - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار - إحالة ... ٣٤٦
- ( ب ) ما يترتب على قيام التعرض ... ٣٤٦ ... ٣٤٦
- ضمان التعرض وضمان الاستحقاق ... ٣٤٦
- أولاً - ضمان التعرض - إخطار المؤجر بالتعرض ... ٣٤٧
- دفع المؤجر التعرض ... ٣٤٩
- مَنْ يجوز للمستأجر دفع التعرض بنفسه ... ٣٥٢
- ثانياً - ضمان الاستحقاق ... ٣٥٨
- عدم قابلية التزام المؤجر بضمان تعرض الغير المبني على سبب قانوني للانقسام ... ٣٦٠
- جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان تعرض الغير المبني على سبب قانوني ... ٣٦٠
- § ٢ - التعرض المادى الصادر من الغير ... ٣٦٤
- ( ١ ) الشروط الواجب توافرها في التعرض المادى الصادر من الغير حتى لا يكون المؤجر مسئولاً عنه ... ٣٦٦
- الشرط الأول - التعرض يصدر من الغير ولا شأن للمؤجر به ... ٣٦٧
- الشرط الثاني - التعرض مادى لا يحتد فيه التعرض إلى حق يحميه ... ٣٦٨
- الشرط الثالث - حدوث التعرض بعد تسليم العين للمستأجر وأثناء انتفاع بها ... ٣٦٩
- ( ب ) ما يترتب على قيام التعرض المادى الصادر من الغير ... ٣٧١
- لا مسئولية في الأصل على المؤجر - حق الرجوع ... ٣٧١
- أولاً - الرجوع على المتعرض ... ٣٧٢
- رجوع المستأجر على المتعرض ... ٣٧٢
- رجوع المؤجر على المتعرض ... ٣٧٤
- ثانياً - الرجوع على المؤجر ... ٣٧٥
- اشتراط المستأجر الرجوع على المؤجر ... ٣٧٥
- حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب التعرض المادى ... ٣٧٦

صفحة

§ ٣ - بعض الصور المألوفة للتعرض الصادر من الغير ٣٨١

( ١ ) تعدد المستأجرين لعين واحدة من مؤجر واحد وتزاحمهم ... ٣٨٢

تزاحم المستأجرين المنقول ... .. ٣٨٤

تزاحم المستأجرين للمقار ... .. ٣٨٩

جواز رفع الدعوى من أحد المستأجرين المتزاحمين على

الآخر - إحالة ... .. ٣٩٥

( ب ) التعرض الصادر من جيران مستأجرين من مؤجر واحد ... ٣٩٦

التعرض المستند إلى ادعاء حق ... .. ٣٩٧

التعرض غير المستند إلى ادعاء حق ولا علاقة له بصفة المستأجر ٣٩٧

التعرض غير المستند إلى ادعاء حق وله علاقة بصفة المستأجر ... ٣٩٨

( ج ) التعرض الصادر من جيران مستأجرين من مؤجرين مختلفين ٤٠٠

التعرض واقع على العين المؤجرة ... .. ٤٠١

التعرض مقصور على حدود العين التي يوجد فيها الجار المتعرض ٤٠٢

حالة ما إذا كان الجار هو نفس المؤجر ... .. ٤٠٥

( د ) التعرض الصادر من جهة حكومية ... .. ٤٠٦

لا يعتبر التعرض الصادر من جهة حكومية تعرضاً مبنياً على

سبب قانوني ... .. ٤٠٧

أعمال الجهة الحكومية تعتبر قوة قاهرة ... .. ٤٠٩

رجوع المستأجر على المؤجر ... .. ٤١٠

رجوع المستأجر على الجهة الحكومية ... .. ٤١٥

تعرض الجهة الحكومية للمستأجر في عمل لم يدخل في عقد الإيجار ٤١٧

امتناع الجهة الحكومية من إعطاء رخصة لإدارة المكان المؤجر ٤١٨

( هـ ) التعرض الناتج من سرقة العين المؤجرة ... .. ٤٢٠

سرقة العين المؤجرة تعرض ماضي صادر من الغير ... .. ٤٢٠

مضى يكون المؤجر مسئولاً عن سرقة العين المؤجرة ... .. ٤٢١

مسئولية المؤجر عن تفجير البواب ... .. ٤٢١

اثر اطر المؤجر عدم مسئولية عن البواب ... .. ٤٢٣

مضى يكون المؤجر ملتزماً بإقامة بواب للحراسة ... .. ٤٢٤

المبحث الرابع - ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف ... ٤٢٥

المطلب الأول - ضمان العيوب الخفية في التفتين المدني القديم ٤٢٦

حق المستأجر في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة ... .. ٤٢٦

لا حق للمستأجر في طلب التنفيذ المبنى ... .. ٤٢٧

## صفحة

لاحق المستأجر في طلب التصويف إلا بناء على قواعد المسئولية	
التقصيرية ... ..	٤٢٨
المؤجر يتحمل ثمة العيب ولكنه غير مسئول عن ضمانه ... ..	٤٣٠
جواز الاتفاق على تعديل الأحكام المتقدمة ... ..	٤٣٠
مسئولية المستأجر قبل النقص عن العيوب الخفية ... ..	٤٣١
<b>المطلب الثاني - ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف في</b>	
التقنين المدني الجديد... ..	٤٣٢
<b>§ ١ - متى يقوم ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف</b>	٤٣٣
ضمان العيب تكتله لالتزامات المؤجر الإيجابية التي قررها التقنين المدني	
الجديد ... ..	٤٣٤
لا يشترط في العيب أن يكون قديماً ... ..	٤٣٥
شروط ثلاثة يجب توافرها في العيب : ... ..	٤٣٦
الشرط الأول - يجب أن يكون العيب مؤثراً ... ..	٤٣٧
الشرط الثاني - يجب أن يكون العيب غفياً ... ..	٤٤٠
الشرط الثالث - يجب أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر ... ..	٤٤٢
<b>§ ٢ - ما يترتب على قيام ضمان العيوب الخفية وفوات</b>	
الوصف ... ..	٤٤٤
التعديل المعنى ... ..	٤٤٦
فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ... ..	٤٤٨
التصويف ... ..	٤٤٩
جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان العيب ... ..	٤٥٢
<b>الفرع الثاني - التزامات المستأجر</b> ... ..	٥٦
التزامات المستأجر الأربعة ... ..	٤٥٦
التزامات أخرى ثانوية ... ..	٤٥٧
<b>المبحث الأول - دفع الأجرة</b> ... ..	٤٦١
<b>المطلب الأول - التزام المستأجر بدفع الأجرة</b> ... ..	٤٦١
<b>§ ١ - أركان الالتزام بدفع الأجرة</b> ... ..	٤٦١
عمل الالتزام - الأجرة ... ..	٤٦٢
الدين بالأجرة ... ..	٤٦٤

## صفحة

الدائن بالأجرة	٤٦٥
§ ٢ - ميعاد دفع الأجرة ومكانه وطريقته وإثباته	٤٦٨
ميعاد دفع الأجرة	٤٦٨
مكان دفع الأجرة	٤٧٣
طريقة دفع الأجرة	٤٧٦
إثبات دفع الأجرة	٤٧٧
المطلب الثاني - الضمانات المعطاة للموَجِّر	٤٨١
§ ١ - الضمانات التي يعطيها القانون العام للموَجِّر	٤٨١
التنفيذ العملي	٤٨١
فسخ الإيجار	٤٨٣
المطالبة بالتعويض	٤٨٨
§ ٢ - ضمانات موَجِّر العقار فيما يتعلق بالمنقولات الموجودة	
في العين المؤجرة	٤٩٠
( أ ) وضع منقولات تضمن الأجرة	٤٩٠
مقدار الأجرة التي يجب ضمانها والمنقولات التي يجب وضعها	٤٩١
من يضمن المستأجر من هذا الالتزام	٤٩٤
جزاء هذا الالتزام	٤٩٦
( ب ) حق امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة	٤٩٨
الحق الممتاز ومرتبه	٤٩٨
المنقولات محل الامتياز	٤٩٩
منقولات مثقلة بالامتياز ولكن المستأجر أخرجها من العين	
المؤجرة	٥٠٠
منقولات موجودة بالعين المؤجرة ولكنها غير مملوكة للمستأجر	٥٠٢
( ج ) حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة	٥٠٦
تمشى الحق في الحبس مع حق الامتياز	٥٠٨
الإجراءات التي يتبناها المؤجر لاستعمال حقه في الحبس	٥١٠
( د ) توقيع الحجز التحفظي	٥١١
فائدة الحجز التحفظي ونوعه	٥١١
من يستطيع توقيع الحجز وعلى أي المنقولات ولأي دين يجوز توقيمه	٥١٢
إجراءات الحجز التحفظي	٥١٤

المبحث الثاني - استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له ... ٥١٥

المطلب الأول - كيفية استعمال العين المؤجرة ... ٥١٥

استعمال العين إذا كان الاستعمال مبنياً في العقد ... ٥١٧

استعمال العين إذا كان الاستعمال غير مبنين في العقد ... ٥١٩

التزام المستأجر بعدم ترك العين بدون استعمال ... ٥٢٠

جزاء الإخلال بالالتزام ... ٥٢٢

المطلب الثاني - لإحداث المستأجر لتغييرات في العين المؤجرة ٥٢٣

عدم جواز إحداث تغييرات ضارة إلا بإذن المؤجر ... ٥٢٤

جزاء الإخلال بهذا الالتزام ... ٥٢٧

وضع المستأجر أجهزة حديثة في العين ... ٥٢٨

المبحث الثالث - المحافظة على العين المؤجرة ... ٥٣١

المطلب الأول - العناية الواجب على المستأجر بذلها في المحافظة

على العين المؤجرة ... ٥٣١

§ ١ - مسؤولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة ... ٥٣١

حماية الشخص المعتاد في المحافظة على العين ... ٥٣٣

إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ... ٥٣٥

حماية الشخص المعتاد في استعمال العين ... ٥٣٨

مسئولية المستأجر عن أعمال تاهيه ... ٥٤٠

جواز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام ... ٥٤٢

عبه إثبات الإخلال بالالتزام ... ٥٤٣

جزاء الإخلال بالالتزام ... ٥٤٥

§ ٢ - قيام المستأجر بالتأمينات التأجيريه ... ٥٤٦

تعهد التأمينات التأجيريه ... ٥٤٧

الأساس الذي يقوم عليه التزام المستأجر بجزاء التأمينات الضرورية ... ٥٥١

الجزاء المترتب على إخلال المستأجر بالالتزام ... ٥٥٣

المطلب الثاني - مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة ٥٥٦

§ ١ - مسؤولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني القديم ٥٥٧

عدم اختلاف حالة الحريق من حالة الهلاك بغير الحريق - عبه الإثبات

على المؤجر في الحالتين ... ٥٥٧

## (ف)

### صفحة

- مسئولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدف القديم مسؤولية تقصيرية ٥٦٠  
تأمين المستأجر على مسئوليته في التقنين المدف القديم ... .. ٥٦٢  
حالة تعدد المستأجرين في التقنين المدف القديم ... .. ٥٦٣  
§ ٢ - مسؤولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدف الجديد ٥٦٣

#### (١) المستأجر لعين شخص واحد ... .. ٥٦٥

- الفرق بين مسؤولية المستأجر من الهلاك بالحريق ومسئولته عن  
الهلاك بسبب غير الحريق ... .. ٥٦٥  
المستأجر في الحريق يحمل عبء إثبات السبب الأجنبي - كيف  
يكون الإثبات ... .. ٥٦٧  
نطاق تطبيق مسؤولية المستأجر عن الحريق ... .. ٥٧٣  
جزاء مسؤولية المستأجر عن الحريق ... .. ٥٧٥  
الاتفاق على تعديل أحكام مسؤولية المستأجر عن الحريق ... .. ٥٧٨  
تأمين المستأجر على مسئوليته عن الحريق ... .. ٥٨٠  
(ب) المستأجر لأجزاء العقار المختلفة أشخاص متعددون ... .. ٥٨٢  
وضع المسألة ... .. ٥٨٢  
كيف تنوزع المسؤولية عن الحريق على المستأجرين المتعددين ... .. ٥٨٣  
كيف تنوزع المسؤولية على المستأجرين المتعددين إذا كان المؤجر  
مقياً معهم في العقار المؤجر ... .. ٥٨٦  
كيف يمكن التخلص من هذه المسؤولية ... .. ٥٨٨

#### المبحث الرابع - رد العين المؤجرة ... .. ٥٩٠

#### المطلب الأول - العين المؤجرة لم تزد شيئاً ... .. ٥٩١

#### § ١ - ما الذي يجب أن يرد ... .. ٥٩١

- رد العين المؤجرة وملحقاتها ... .. ٥٩٢  
الإثبات ... .. ٥٩٣

#### § ٢ - على أية حالة يجب رد العين المؤجرة .. .. ٥٩٣

#### (١) التقنين المدف القديم ... .. ٥٩٤

- رد العين بالحالة التي هي عليها ... .. ٥٩٤  
عبء الإثبات على المؤجر في حالة حصول تلف بأعين المؤجرة ... .. ٥٩٥  
مسئولية المستأجر عن فعل تابعيه ... .. ٥٩٨

#### (ب) التقنين المدف في الجديد ... .. ٥٩٨

- الحالة التي يجب أن ترد عليها العين ... .. ٦٠٠

تضر حالة العين بسبب الهلاك<sup>٢</sup> أو التلف ... .. ٦٠٢

تغير حالة العين بسبب آخر غير الهلاك أو التلف ... .. ٦٠٥

§ ٣ - كيف ومتى وأين يكون رد العين المؤجرة ... .. ٦٠٧

كيف يكون الرد ... .. ٦٠٧

متى يكون الرد ... .. ٦٠٩

أين يكون الرد ... .. ٦١٠

مصرفات الرد ... .. ٦١١

§ ٤ - جزاء إخلال المستأجر بالتزامه من رد العين المؤجرة ٦١١

المطالبة بتعويض ... .. ٦١١

التنفيذ العيني ... .. ٦١٢

المسئولية الختائية من التبديد ... .. ٦١٣

التزام المستأجر برد العين المؤجرة غير قابل للانقسام ... .. ٦١٤

المطلب الثاني - العين المؤجرة زادت شيئاً ... .. ٦١٤

المصرفات الضرورية والمصرفات الكالية ... .. ٦١٤

المصرفات النافعة : ... .. ٦١٦

المستأجر أوجد البناء أو الفراس أو التحسينات الأخرى يعلم

المؤجر دون معارضته ... .. ٦١٨

المستأجر أوجد البناء أو الفراس أو التحسينات الأخرى دون

علم المؤجر أو رغم معارضته ... .. ٦٢٥

حقوق المستأجر والمؤجر ... .. ٦٢٧

الفرع الثالث - طبيعة حق المستأجر وانتصرف في هذا الحق ... .. ٦٣٠

المبحث الأول - حق المستأجر حق شخصي ... .. ٦٣٠

المطلب الأول - إثبات شخصية حق المستأجر ... .. ٦٣٣

§ ١ - تنفيذ أدلة أنصار الحق العيني ... .. ٦٣٣

حق المستأجر في التمتع ... .. ٦٣٣

حق المستأجر في التقديم ... .. ٦٣٧

جميع أخرى لأنصار الحق العيني ... .. ٦٣٨

§ ٢ - المستأجر ليس له إلا حق شخصي ... .. ٦٤١

التفاليذ ... .. ٦٤١

التصرف التصريحية ... .. ٦٤٢



صفحة

المطلب الثاني - ما يترتب من النتائج على شخصية حق المستأجر ٦٤٣

§ ١ - شخصية حق المستأجر من حيث صفته - هل هو

عقار أو متقول ٦٤٤ ... ..

حق المستأجر متقول دائماً ٦٤٤ ... ..

ما يترتب هل أن حق المستأجر متقول ٦٤٥ ... ..

§ ٢ - شخصية حق المستأجر من حيث علاقة المستأجر بالغير ٦٤٧

الغير شخص متعرض للمستأجر ٦٤٧ ... ..

الغير مستأجر سابق ٦٤٨ ... ..

المطلب الثالث - هل من المرغوب فيه أن يكون للمستأجر حق

عيني إلى جانب حقه الشخصي ٦٥٠ ... ..

رأى لنا قديم ٦٥٠ ... ..

تطور الإيجار في فرنسا وفي مصر يؤيد ما سبق أن كتبناه ٦٥٢ ... ..

ومع ذلك لم يعط التفتيش المدف الجديد للمستأجر حقاً عينياً - الأسباب

التي دعت إلى ذلك ٦٥٥ ... ..

الخاصة التي تميز حق المستأجر ٦٥٨ ... ..

المبحث الثاني - التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ٦٦١ ... ..

تصرف المستأجر في حقه الشخصي ٦٦١ ... ..

الفرق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ٦٦٢ ... ..

المطلب الأول - متى يثبت للمستأجر حق التنازل عن الإيجار

والإيجار من الباطن ٦٦٦ ... ..

§ ١ - الشرط المانع من حيث تفسيره ومدى تطبيقه ٦٦٨ ... ..

الشرط المانع الضمني ٦٦٨ ... ..

عدم التوسع في تفسير الشرط المانع ٦٦٩ ... ..

بيع المصنع أو المتجر وإبقاء الإيجار لشخص ٦٧٦ ... ..

المنع من الإيجار من الباطن يقتضي المنع من التنازل وكذلك العكس ٦٨٢ ... ..

§ ٢ - الشرط المانع من حيث ما يدخل فيه من التحذيرات ٦٨٦

أمثلة على ما يدخل في الشرط المانع من التحذيرات ٦٨٦ ... ..

عدم جواز التنازل أو الإيجار من الباطن إلا بموافقة المؤجر أو إلا لشخص

يَرْضَى به المؤجر ٦٨٦ ... ..

صفحة

§ ٣ - الشرط المانع من حيث الجزاء الذي يترتب عليه	٦٩١
التنفيذ المتيقن	٦٩١ ... ..
فسخ الإيجار	٦٩٢ ... ..
التعويض	٦٩٥ ... ..
رجوع المستأجر من الباطن والتنازل له عن الإيجار على المستأجر الأصل	٦٩٥
المطلب الثاني - الآثار التي تترتب على التنازل عن الإيجار	
والإيجار من الباطن	٦٩٦ ... ..
§ ١ - علاقة المستأجر بالتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر	
من الباطن	٦٩٧ ... ..
( أ ) علاقة المستأجر بالتنازل له عن الإيجار	٦٩٧ ... ..
تحديدها بملقة الحوالة	٦٩٧ ... ..
حوالة الحق	٦٩٩ ... ..
حوالة الدين	٧٠١ ... ..
( ب ) علاقة المستأجر الأصل بالمستأجر من الباطن	٧٠٢ ... ..
علاقة مؤجر بمستأجر	٧٠٢ ... ..
التزامات المستأجر الأصل نحو المستأجر من الباطن	٧٠٧ ... ..
التزامات المستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصل	٧٠٨ ... ..
أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث	
علاقة المستأجر بالتنازل له وبالمستأجر من الباطن	٧٠٩ ... ..
§ ١ - علاقة المستأجر بالمؤجر	٧١٠ ... ..
( أ ) علاقة المستأجر بالمؤجر في حالة التنازل عن الإيجار	٧١٠ ... ..
حقوق المستأجر قبل المؤجر والتزاماته نحوه تنتقل كلها بالتنازل	٧١٠ ... ..
التزامات المؤجر نحو المستأجر	٧١١ ... ..
التزامات المستأجر نحو المؤجر	٧١٢ ... ..
ضمان المستأجر للتنازل له متى يسقط هذا الضمان	٧١٦ ... ..
( ب ) علاقة المستأجر الأصل بالمؤجر في حالة الإيجار من الباطن	٧٢١ ... ..
بقاء عقد الإيجار الأصلي يحكم علاقة المستأجر الأصل بالمؤجر	٧٢١ ... ..
التزامات المؤجر نحو المستأجر الأصل	٧٢١ ... ..
التزامات المستأجر الأصل نحو المؤجر	٧٢٢ ... ..
برائة ذمة المستأجر الأصل من التزاماته نحو المؤجر	٧٢٢ ... ..
أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث	
علاقة المستأجر بالمؤجر	٧٢٥ ... ..

## § ٣ - علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر

من الباطن	٧٢٥
(أ) علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار	٧٢٥
قيام علاقة مباشرة ما بين المؤجر والمتنازل له عن الإيجار	٧٢٥
المتنازل له عن الإيجار رفع دعوى مباشرة على المؤجر	٧٢٦
المؤجر رفع دعوى مباشرة على المتنازل له عن الإيجار	٧٢٧
تعاقب المتنازل لهم عن الإيجار	٧٣٠
(ب) علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن	٧٣٠
علاقة غير مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن	٧٣٠
لا يجوز للمستأجر من الباطن أن يطالب مباشرة المؤجر بالتزاماته	٧٣١
والأصل أنه لا يجوز للمؤجر أن يطالب مباشرة المستأجر من الباطن بالتزاماته	٧٣٢
جواز مطالبة المؤجر من الباطن بالأجرة مباشرة	٧٣٧
قبول المؤجر للإيجار من الباطن بعد حصوله	٧٤٣
أهم الفروق بين المتنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث علاقة المؤجر بالمتنازل له وبالمستأجر من الباطن	٧٤٥

## الفصل الثالث - انتهاء الإيجار

أسباب زوال العقد بوجه عام	٧٤٧
أسباب أخرى لزوال العقد بسبب زوال الالتزام	٧٥٤
ما استبق من أسباب انتهاء الإيجار	٧٥٥
الفرع الأول - انتهاء الإيجار بانقضاء مدته	٧٥٦
المبحث الأول - كيف ينتهى الإيجار بانقضاء مدته	٧٥٧
المطلب الأول - المتعاقدان اتفاقا على تحديد مدة معينة	٧٥٧
§ ١ - تحديد مدة ينتهى بانقضائها العقد	٧٥٨
انتهاء الإيجار بمجرد انقضاء المدة دون حاجة إلى تنفيه بالإخلاء	٧٥٩
قد يلجأ المؤجر إلى التنفيه بالإخلاء لأغراض عملية	٧٦٣
§ ٢ - تحديد مدة ينتهى بانقضائها العقد بشرط التنفيه	
مقدمات	٧٦٤

## صفة

- ٧٦٤ ... .. وجوب التنبيه بالإخلاء
- ٧٦٦ ... .. امتداد الإيجار إذا لم يحصل تنبيه بالإخلاء في الميعاد
- ٧٦٨ ... .. لفرق بين امتداد الإيجار والتجديد الضمني
- § ٣ - ٧٦٩ ... .. تحديد مدة مقسمة إلى آجال معينة
- ٧٦٩ ... .. كيفية تحديد المدة بهذه الطريقة
- ٧٦٩ ... .. كيف ينتهى الإيجار الذى تحدد مدته بهذه الطريقة
- المطلب الثانى - ٧٧٠ ... .. المتعاقدان لم يتفقا على تحديد مدة معينة
- ٧٧٠ ... .. تحديد مدة الإيجار بالفترة المينة لدفع الأجرة - إحالة
- ٧٧١ ... .. كيف ينتهى الإيجار - وجوب التنبيه بالإخلاء
- § ١ - ٧٧٢ ... .. ممن يصدر التنبيه بالإخلاء ولمن يصدر
- ٧٧٢ ... .. من يصدر التنبيه بالإخلاء
- ٧٧٤ ... .. لمن يصدر التنبيه بالإخلاء
- § ٢ - ٧٧٦ ... .. شكل التنبيه بالإخلاء ومشمولاته وتكليفه وإثباته
- ٧٧٦ ... .. شكل التنبيه بالإخلاء
- ٧٧٧ ... .. مشمولات التنبيه بالإخلاء
- ٧٧٨ ... .. تكليف التنبيه بالإخلاء
- ٧٧٩ ... .. إثبات التنبيه بالإخلاء
- § ٣ - ٧٨٠ ... .. كيفية الطعن فى التنبيه بالإخلاء
- ٧٨٠ ... .. الطعن فى التنبيه من وجه إليه
- ٧٨١ ... .. طلب الحكم بصحة التنبيه من صدر منه
- المبحث الثانى - ٧٨٢ ... .. التجديد الضمنى للإيجار
- § ١ - ٧٨٤ ... .. كيف يتعقد التجديد الضمنى
- ٧٨٤ ... .. إيجاب وقبول ضمنيا
- ٧٩٠ ... .. بنفس فروض لا يتحقق فيها التجديد الضمنى
- ٧٩٤ ... .. من يكون طرفا فى التجديد الضمنى
- § ٢ - ٧٩٦ ... .. الآثار التى تترتب على التجديد الضمنى
- ٧٩٦ ... .. التجديد الضمنى إيجار جديد
- ٨٠٠ ... .. شروط التجديد الضمنى هى نفس شروط الإيجار السابق

## ( ث )

### صفحة

انتقال التأمينات العينية التي قدمها المستأجر دون التأمينات التي قدمها

النير ... .. ٨٠٢

المدة في التجديد الضمني هي مدة غير معينة ... .. ٨٠٦

§ ٣ - كيف ينتهي التجديد الضمني ... .. ٨٠٩

وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية ... .. ٨٠٩

جواز أن يقب التجديد الضمني تجديد ضمني آخر ... .. ٨١٠

الفرع الثاني - انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ... .. ٨١٠

المبحث الأول - انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة ... ٨١١

حالة ما إذا كان المستأجر هو الذي انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ٨١١

المطلب الأول - وجود اتفاق يعين مصير الإيجار في حالة

انتقال ملكية العين المؤجرة ... .. ٨١٢

الاتفاق بين المؤجر والمستأجر ... .. ٨١٢

الاتفاق بين المؤجر والمشتري ... .. ٨١٤

المطلب الثاني - عدم وجود اتفاق يعين مصير الإيجار في حالة

انتقال العين المؤجرة ... .. ٨١٥

§ ١ - للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ٨١٥

تطبيق تشريعي لانصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص ... .. ٨١٥

( ١ ) متى تنتقل الالتزامات والحقوق الناشئة عن عقد الإيجار إلى

الخلف الخاص ... .. ٨١٦

الشرط الأول - وجود خلف خاص ... .. ٨١٨

الشرط الثاني - وجود عقد أنشأ التزامات وحقوقاً تعتبر من

مستلزمات العين ... .. ٨٢٣

الشرط الثالث - عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابق على التصرف

الذي نقل ملكية العين المؤجرة إلى الخلف الخاص ... .. ٨٢٤

الشرط الرابع - علم الخلف الخاص بالالتزامات والحقوق التي

تنتقل إليه وقت انتقالها ... .. ٨٣٣

( ب ) ما يترتب من الآثار على انتقال الإيجار إلى الخلف الخاص ... ٨٣٤

حلول الخلف الخاص محل المؤجر في عقد الإيجار ... .. ٨٣٤

صفحة

٨٣٨ ... .. حلول الخلف الخاص محل المؤجر في التزاماته

٨٣٩ ... .. حلول الخلف الخاص محل المؤجر في حقوقه

§ ٢ - ليس للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف

٨٤٣ ... .. الناقل للملكية

( أ ) متلق الملكية يتسك بعقد الإيجار بالرغم من عدم نفاذه في حقه  
مى تكون لمتلق الملكية مصلحة في التمسك بعقد الإيجار بالرغم من

٨٤٥ ... .. عدم نفاذه في حقه

٨٤٦ ... .. بقاء الإيجار وحلول متلق الملكية محل المؤجر

( ب ) متلق الملكية يتسك بعدم نفاذ الإيجار في حقه

٨٤٦ ... .. علاقة متلق الملكية بالمستأجر

٨٥٠ ... .. علاقة المؤجر الأصل بالمستأجر

المبحث الثاني - انتهاء الإيجار بالعذر الطارئ ... .. ٨٥٥

المطلب الأول - المبدأ العام في انتهاء الإيجار بالعذر الطارئ ... .. ٨٥٥

٨٥٩ ١ - الشروط الواجب توافرها لقيام العذر الطارئ

٨٥٩ ... .. الشروط الواجب توافرها في النظرية العامة ومدى انطباقها هنا

٨٦٠ ... .. الشرط الأول - أن يكون الإيجار معين المدة

٨٦١ ... .. الشرط الثاني - أن يحد منه إبرام الإيجار ظروف خطيرة

٨٦٢ ... .. الشرط الثالث - أن تكون هذه الظروف الخطيرة غير متوقعة

٨٦٣ ... .. الشرط الرابع - أن تجعل هذه الظروف تنفيذ الإيجار مرفقاً

§ ٢ - الجزاء المترتب على قيام العذر الطارئ ... .. ٨٦٤

٨٦٤ ... .. إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته

٨٦٥ ... .. التنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء في المواعيد القانونية

٨٦٦ ... .. تقاضي تعويض عادل - الحيس

المطلب الثاني - تطبيقات تشريعية مختلفة لانتهاء الإيجار بالعذر

الطارئ ... .. ٨٦٧

٨٦٨ ... .. موت المستأجر

٨٧٥ ... .. إصابت المستأجر

٨٧٧ ... .. تغيير الموظف أو المستخدم محل إقامته

٨٨١ ... .. حاجة المؤجر للعين

٨٨٣ ... .. عدم تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين













